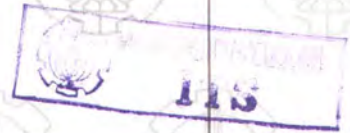


17. 839 /H/03



TESIS

ANALISIS MODEL KONSEP PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH

Studi Kasus Pada Permukiman Kumuh Kota Tembilahan

Oleh :

SYAIFUL AGUSTIANTO
NRP. 3200 205 028



RT
711.4
Agu
a-1
2002

**BIDANG KEAHLIAN
MANAJEMEN PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA**

2002

PERPUSTAKAAN
ITS

| | |
|-----------------|----------|
| Tgl. Terima | 16/09/02 |
| Terima Dari | H |
| No. Agenda Prp. | 21.6400 |

TESIS

ANALISIS MODEL KONSEP PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH

Studi Kasus Pada Permukiman Kumuh Kota Tembilahan

Pembimbing :

**Prof. Dr. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc.
Dr. Ir. Herbasuki Wibowo, MUP.**

Oleh :

**SYAIFUL AGUSTIANTO
NRP. 3200 205 028**



**BIDANG KEAHLIAN
MANAJEMEN PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2002**



*LEMBAR
PENGESAHAN*

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS MODEL KONSEP PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH Studi Kasus Pada Permukiman Kumuh Kota Tembilahan

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Magister Teknik (M.T.)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Oleh :

Syaiful Agustianto
3200 205 028

Disetujui oleh Tim Penguji Tesis :

Tanggal Ujian : **28 Agustus 2002**

Prof. Dr. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc
NIP. 130 541 829

Periode Wisuda : **Maret 2003**

Dr. Ir. Herbasuki Wibowo, MUP
NIP. 130 523 584

Direktur Program Pascasarjana ITS

Ir. Nanang Setiawan, SE. MS
NIP. 130 781 354



Dr. Ir. Sekartedjo, MSc.
NIP. 130 701 281



ABSTRAKSI

**ANALISIS MODEL KONSEP PENANGANAN
PERMUKIMAN KUMUH**
Studi Kasus Pada Permukiman Kumuh Kota Tembilahan

Oleh : Syaiful Agustianto
Pembimbing : Prof. Dr. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc.
Dr. Ir. Herbasuki Wibowo, MUP.

ABSTRAK

Kota Tembilahan merupakan ibukota Kabupaten Indragiri Hilir. Sebagai ibukota kabupaten tidak terlepas permasalahan permukiman terutama keberadaan permukiman kumuh. Budaya masyarakatnya yang hidup mengelompok dan melakukan pembangunan rumah tanpa memperhatikan ruang-ruang untuk fasilitas penunjang kawasan permukiman. Dengan kata lain membangun seadanya. Hal ini disebabkan kurangnya perhatian pemerintah daerah dan mereka tidak mampu untuk memikirkannya. Akibatnya, kawasan terbangun memberikan gambaran visual yang kurang baik.

Studi ini dilakukan dengan maksud mencari beberapa konsep atau model penanganan permukiman kumuh (land sharing, konsolidasi lahan dan KIP) yang sesuai diterapkan pada kawasan studi, serta bagaimana peran aktor pembangunan, dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah dan Konsultan Pembangunan dalam mengimplementasikan konsep atau model tersebut. Dari studi yang dilakukan berdasarkan pada kepadatan bangunan dan kepemilikan tanah, bahwa pada kawasan studi dapat diterapkan konsep Land sharing, Konsolidasi Lahan atau Program Perbaikan Kampung (KIP).

Peran Pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan konsep penanganan tersebut adalah mendorong partisipasi masyarakat dengan memberikan kemudahan serta bersikap proaktif terhadap masyarakat dengan cara memberikan kemudahan melalui penyederhanaan ketentuan perizinan untuk persyaratan pembangunan perumahan dan memberikan subsidi berupa insentif untuk biaya sertifikasi maupun Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sedangkan peran Konsultan Pembangunan adalah sebagai pendamping masyarakat dalam mewujudkan partisipasi mulai dari awal perencanaan hingga pelaksanaan yang mencakup : sosialisasi program, pengorganisasian masyarakat, perencanaan partisipatif dan pelaksanaan pembangunan fisik.

Kata Kunci. Model Konsep Penanganan, Permukiman Kumuh.



ABSTRACT

MODEL CONCEPT ANALYSIS OF HANDLING SLUM SETTLEMENT

Case Study on Slum Settlement Tembilahan City

By : Syaiful Agustianto
Advisor : Prof. Dr. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc.
Dr.Ir. Herbasuki Wibowo, MUP.

ABSTRACT

Tembilahan city is capital of Indragiri Hilir. As a capital of regency, there is always a problem of settlement especially the existence of slum settlement. The culture of tradition of it people, who always live in group and build their houses without considering spaces for supporting facilities of the settlement area (they just build with no consideration), are caused by lack of attention from the district government and they are not able to think it over. As a result, the area of the buildings doesn't give a good description visually.

This study is done with the purpose to seek for concepts models to handle slum settlement (Land sharing, land consolidation, and KIP) which is suitable to be implemented in the study area, also how the role of development actor, in this case is the district government and development consultant to implement the concept and the model. And from the study which is based on the density of the buildings and land ownership, that in the study area land sharing, land consolidation, Or KIP (Kampung Improvement Program) can be implemented. This will certainly be with its all of its consequences.

The role of district government in implementing this handling concept is to encourage people's participation by giving ease and behave proactively to the community by way of giving ease through simplification of licence rule for the requirement to build a house and giving subsidy in the form of incentive for certification cost or licence to build a house (IMB). While the role of the development consultant is as people's company to materialize participation from the beginning of the plan until the implementation including : program socialization, community organizing, and participating planning and physical development implementation.

Key word : handling concept model, slum settlement.



*KATA
PENGANTAR*

KATA PENGANTAR

Ahamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah membawa manusia dari alam kegelapan ke alam yang terang-benderang seperti sekarang ini, Amiin. Puji sukur kehadiran Allah SWT karena hanya dengan rahmat dan karunianya tesis ini dapat diselesaikan. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana, Jurusan Arsitektur dengan bidang keahlian Manajemen Pembangunan Kota di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, dengan judul Analisis Model Konsep Penanganan Permukiman Kumuh, Studi Kasus Pada Permukiman Kumuh di Kota Tembilahan.

Terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan moral dan materiil yang diberikan oleh berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini disampaikan penghargaan dan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Happy Ratna Santosa MSc dan Dr. Ir. Herbasuki Wibowo, MUP yang dengan penuh perhatian, kesabaran dan terus menerus memberikan arahan, gagasan serta dorongan untuk menghasilkan yang terbaik selama masa pendidikan, khususnya pada saat penulisan tesis ini.
2. Ibu dan Bapak dosen serta staf administrasi di Lingkungan Pascasarjana Arsitektur ITS yang telah dengan tekun memberikan wawasan, bimbingan dan layanan pada masa pendidikan.
3. Departemen Kimpraswil melalui pihak CBUIM (*Capacity Building in Urban Infrastructure Manajemen*) yang telah memberikan biaya tunjangan belajar atau beasiswa selama masa pendidikan.
4. Ibunda Sofiah Husin dan Ayahnda Syofian Rasyid serta ibunda H. Wardani (mertua) yang senantiasa memberikan dukungan moral dan spiritual. Tak lupa juga dik Odit.
5. Istri tercinta Ir. Reni Prasetyawati, Msi, yang dengan sabar menunggu dan senantiasa memberikan perhatian, dukungan dan do'a serta bantuan materiil selama masa pendidikan.
6. Rekan-rekan S-2 MPK angkatan III yang ikut memberikan dukungan dan bantuan selama masa belajar dan juga dalam penulisan tesis ini.

7. Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir yang telah memberikan rekomendasi Tugas Belajar selama masa pendidikan.

8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.

Semoga Allah SWT berkenan memberikan balasan sebagai amal shaleh yang tidak ada putusnya, Amiin ya rabbal aalamin.

Dalam melakukan studi ini tidak terlepas dari berbagai kekurangan baik menyangkut isi maupun redaksi. Untuk itu sangat diharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini sebagai wacana ilmiah.

Surabaya, Agustus 2002

Syaiful Agustianto



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------------|
| Abstraksi | i |
| Abstract | ii |
| Kata Pengantar | iii |
| Daftar Isi | iv |
| Daftar Tabel | v |
| Daftar Gambar | vi |
| Daftar Lampiran | vii |
| BAB I. PENDAHULUAN | I-1 |
| 1.1. Latar Belakang | I-1 |
| 1.2. Permasalahan | I-5 |
| 1.2.1. Identifikasi Masalah | I-6 |
| 1.2.2. Masalah | I-7 |
| 1.3. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian | I-8 |
| 1.4. Definisi dan Pengertian | I-9 |
| 1.5. Tujuan yang Ingin Dicapai | I-10 |
| 1.6. Manfaat Penelitian | I-10 |
| 1.7. Alur Pikir | I-11 |
| BAB II. KAJIAN PUSTAKA | II-1 |
| 2.1. Pengertian Kawasan Permukiman Kumuh | II-1 |
| 2.2. Perbedaan Permukiman Kumuh dan Permukiman Liar | II-2 |
| 2.3. Masalah Permukiman Kumuh | II-3 |
| 2.4. Karakteristik Permukiman Kumuh | II-7 |
| 2.5. Model Penanganan Permukiman Kumuh | II-11 |
| 2.5.1. Peremajaan Kota | II-11 |
| 2.5.2. Land Sharing | II-15 |
| 2.5.3. Konsolidasi Lahan | II-16 |
| 2.5.4. Program Perbaikan Kampung | II-19 |
| 2.6. Peran Aktor Pembangunan | II-21 |
| 2.6.1. Peran Pemerintah | II-21 |
| 2.6.2. Peran Konsultan Pembangunan | II-23 |
| BAB III. METODE PENELITIAN | III-1 |
| 3.1. Tipologi Penelitian | III-1 |
| 3.2. Pendekatan Penelitian | III-1 |
| 3.3. Tahapan Penelitian | III-2 |
| 3.3.1. Persiapan Survei dan Survei Awal | III-2 |
| 3.3.2. Pelaksanaan Survei | III-3 |
| 3.4. Aspek yang dilihat, Parameter dan Data | III-4 |
| 3.5. Cara Analisis | III-5 |

| | |
|--|-------|
| BAB IV. KEADAAN UMUM DAERAH | IV-1 |
| 4.1. Gambaran Makro Kawasan Studi | IV-1 |
| 4.1.1. Karakteristik Fisik Kota Tembilahan | IV-1 |
| 4.1.2. Penduduk dan Kegiatan Usaha | IV-2 |
| 4.1.3. Perkembangan Fisik Kota | IV-7 |
| 4.1.4. Rencana Pengelolaan Kawasan Perkotaan | IV-8 |
| 4.1.5. Lokasi dan Kedudukan Kawasan Studi | IV-11 |
| 4.2. Gambaran Mikro Kawasan Studi | IV-14 |
| 4.2.1. Batas Fisik Kawasan Studi | IV-14 |
| 4.2.2. Kondisi Geografis | IV-15 |
| 4.2.3. Keadaan Fisik Kawasan Studi | IV-16 |
| 1. Karakteristik Bentang Alam | IV-16 |
| 2. Faktor Fisik Dasar Yang Signifikan | IV-17 |
| 3. Keadaan Lingkungan Permukiman Kawasan Studi | IV-18 |
| 4. Status Sosial Ekonomi Masyarakat | IV-20 |
| 4.3. Pembangunan Pada Kawasan Studi | IV-23 |
| 4.3.1. Kebijakan Pemerintah Daerah | IV-23 |
| 4.3.2. Program dan Proyek Dalam Kawasan Studi | IV-24 |
| 4.3.3. Program Kerjasama Unicef | IV-24 |
| 4.3.4. Program Perbaikan Kampung | IV-24 |
| BAB V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN | V-1 |
| 5.1.. Analisis Deskriptif Kawasan Studi | V-1 |
| 5.1.1. Pola Penggunaan Ruang | V-1 |
| 5.1.2. Status Tanah dan Bangunan | V-5 |
| 5.1.3. Sarana dan Prasarana | V-8 |
| 5.1.4. Utilitas Lingkungan | V-12 |
| 5.1.5. Karakteristik Sosial Penghuni Kawasan Sosial | V-16 |
| 5.2.. Penanganan Kawasan Yang Pernah Dilaksanakan | V-20 |
| 5.2.1. Program Kerjasama Unicef | V-20 |
| 5.2.2. Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu | V-21 |
| 5.3. Konsep Penanganan Kawasan | V-21 |
| 5.3.1. Kaitan Faktor Kemungkinan Dengan Konsep <i>Land Sharing</i> | V-24 |
| 5.3.2. Kaitan Faktor Kemungkinan Dengan Konsep <i>Land Consolidation</i> | V-25 |
| 5.3.3. Kaitan Faktor Kemungkinan Dengan Konsep KIP | V-26 |
| 5.4. Dukungan Peran Aktor Pembangunan | V-34 |
| 5.4.1. Peran Pemerintah Daerah | V-34 |
| 5.4.2. Peran Konsultan Pembangunan | V-36 |
| BAB VI. KESIMPULAN | VI-1 |
| 6.1. Kesimpulan | VI-1 |
| 6.2. Saran | VI-4 |
| DAFTAR PUSTAKA | viii |
| LAMPIRAN | ix |



DAFTAR TABEL

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 3.1. Aspek, Parameter, dan Data yang diperlukan | III-4 |
| Tabel 4.1. Jumlah Penduduk Menurut Agama | IV-2 |
| Tabel 4.2. Mata Pencarian Penduduk Kota Tembilahan | IV-3 |
| Tabel 4.3. Penggunaan Tanah Kering di Daerah Tembilahan | IV-5 |
| Tabel 4.4. Lokasi Permukiman Kumuh di Kota Tembilahan | IV-13 |
| Tabel 4.5. Kualitas Rumah di Kawasan Studi | IV-19 |
| Tabel 5.1. Jumlah Bangunan dan Luas Lahan Pada Kawasan Studi ... | V-2 |
| Tabel 5.2. Konstruksi Bangunan di Kawasan Studi | V-4 |
| Tabel 5.3. Status Tanah Pada Kawasan Studi | V-5 |
| Tabel 5.4. Jumlah dan Persentase Status Penghuni Rumah | V-7 |
| Tabel 5.5. Fasilitas Ibadah di Kawasan Studi | V-9 |
| Tabel 5.6. Sumber Air Bersih di Kawasan Studi | V-13 |
| Tabel 5.7. Jumlah Kepala Keluarga dan Jumlah Penduduk masing-masing Lokasi | V-16 |
| Tabel 5.8. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Tiap Blok Analisis | V-17 |
| Tabel 5.9. Struktur Penduduk Kawasan Studi Berdasarkan Usia | V-19 |
| Tabel 5.10. Jumlah Penduduk Pada Kawasan Studi Berdasarkan Pendidikan | V-20 |
| Tabel 5.11. Kepadatan Bangunan dan Status Tanah Pada Kawasan Studi | V-22 |
| Tabel 5.12. Indeks Faktor Kepentingan dan Faktor Kemungkinan | V-27 |
| Tabel 5.13. Matrik Nilai Konsep <i>Land Sharing</i> pada Kawasan Studi ... | V-28 |
| Tabel 5.14. Matrik Nilai Konsep <i>Land Consolidation</i> pada Kawasan Studi | V-29 |
| Tabel 5.15. Matrik Nilai Konsep KIP pada Kawasan Studi | V-30 |
| Tabel 5.16. Total Nilai Masing-masing Konsep Penanganan | V-31 |
| Tabel 5.17. Konsep Penanganan Permukiman pada Kawasan Studi | V-31 |



DAFTAR GAMBAR

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Alur Pikir I-12

Gambar 2. Keadaan Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah II-19

Gambar 3. Kerangka Penelitian III-6

Gambar 4. Kerangka Peran Aktor Pembangunan V-39



*DAFTAR
LAMPIRAN*

DAFTAR LAMPIRAN

| | | |
|-------------|--|-------|
| Lampiran A. | 1. Peta Kabupaten Indragiri Hilir | ix-1 |
| | 2. Peta Wilayah Kecamatan Tembilahan | ix-2 |
| | 3. Peta Kota Tembilahan | ix-3 |
| | 4. Peta Kedudukan Lokasi Studi dalam Kota Tembilahan .. | ix-4 |
| Lampiran B. | Foto-foto Keadaan Permukiman di Kawasan Studi | ix-5 |
| | 1. Salah satu bagian kawasan permukiman kumuh di kawasan studi | ix-5 |
| | 2. Struktur dan Kondisi Rumah yang terbuka dari papan (temporer) | ix-5 |
| | 3. Struktur dan kondisi rumah yang semi permanen | ix-6 |
| | 4. Ruang terbuka (<i>open space</i>) yang digunakan untuk usaha pasir dan batu | ix-6 |
| | 5. Ruang terbuka (<i>Open space</i>) yang merupakan tanah perkuburan | ix-7 |
| | 6. Ruang terbuka (<i>open space</i>) tanah masyarakat yang belum terbangun | ix-7 |
| | 7. Jalan utama kota yang melewati kawasan permukiman. | ix-8 |
| | 8. Jalan lorong (gang) dalam kawasan studi yang merupakan jalan semen | ix-8 |
| | 9. Masyarakat kawasan studi membuka usaha berjualan di rumah | ix-9 |
| | 10. Gambar usaha wartel masyarakat di kawasan studi | ix-9 |
| | 11. Rumah Sakit Umum yang berdekatan dengan kawasan studi | ix-10 |
| | 12. Fasilitas ibadah (mesjid) yang ada dekat kawasan studi | ix-10 |
| | 13. Fasilitas pendidikan (SD.05) yang dekat dengan kawasan studi | ix-11 |
| | 14. Tempat Penampungan air hujan pembagian pemerintah pada kawasan studi | ix-11 |
| | 15. Jalan jerambah di kawasan studi | ix-12 |
| | 16. Bagian kawasan studi yang tergenang air pada saat musim banjir | ix-12 |
| | 17. Perumahan yang dibangun dengan sistem umpak pada kawasan studi | ix-13 |
| | 18. Perumahan yang dibangun di pinggir sungai pada kawasan studi | ix-13 |



BAB 9 *PENDAHULUAN*

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Perkembangan penduduk kota-kota di Indonesia baik sebagai akibat pertumbuhan penduduk maupun akibat urbanisasi telah memberikan indikasi adanya masalah perkotaan yang serius, diantaranya timbulnya permukiman kumuh. Permukiman kumuh yang dimaksud di sini adalah suatu kondisi kawasan permukiman yang tata letak bangunannya yang tidak teratur, halamannya yang sempit, bahkan terdapat rumah yang langsung berbatasan dengan jalan, bangunan yang berdempet, sarana dan prasarana yang kurang memadai (seperti sebagian rumah belum mempunyai MCK, selokan, sehingga sebagian masyarakat belum mengkonsumsi air bersih/mengambil air dari sungai). Ditinjau dari aspek sosial terlihat dengan pertambahan penduduk yang tinggi, tingkat pendapatan dan kesehatan yang rendah.

Munculnya kawasan permukiman kumuh, pada dasarnya diakibatkan adanya daya tarik daerah perkotaan yang memiliki : tingginya tingkat pelayanan fasilitas kota, impian banyaknya lowongan pekerjaan, kemudahan jangkauan. Daya tarik tersebut semakin diperkuat oleh adanya pengaruh dari wilayah non-urban atau desa yaitu : rendahnya fasilitas tingkat pelayanan, sempitnya lapangan pekerjaan, sulitnya pengembangan perekonomian, dan semakin berkurangnya lahan produktif. Dengan faktor-faktor seperti yang tersebut di atas banyak penduduk dari desa berpindah ke kota. Untuk selanjutnya perpindahan penduduk dari desa ke kota sering menimbulkan berbagai macam masalah, yang berpusat rendahnya pengetahuan, keterampilan modal dan kesadaran yang mereka miliki. Pada akhirnya hal tersebut

telah mendorong timbulnya kawasan permukiman kumuh karena persiapan diri para pendatang untuk menghadapi kehidupan perkotaan relative sangat kurang.

Keberadaan kawasan permukiman kumuh di kota-kota besar dan sedang telah menjadi masalah serius bagi masyarakat maupun pemerintah, baik ditinjau dari aspek keruangan, estetika, lingkungan dan sosial. Hal ini disebabkan oleh adanya budaya masyarakat yang suka hidup mengelompok, dan mereka dalam melakukan pembangunan rumah tidak memperhitungkan ruang-ruang untuk fasilitas penunjang kawasan permukiman yang mereka tempati. Atau dengan kata lain membangun seadanya, tanpa memperhatikan etika dan estetika lingkungan. Hal itu disebabkan karena mereka memang tidak mampu untuk memikirkannya. Akibatnya kawasan yang terbangun tidak memperhatikan aspek keruangan, lingkungan dan sosial tersebut yang berimplikasi memberikan gambaran suatu kawasan permukiman yang kumuh.

Pada umumnya daerah-daerah kumuh yang terbentuk sejalan dengan proses perkembangan dan pemadatan lingkungan kota. Kondisi kumuh terlihat dari tata letak bangunan yang tidak teratur, halamannya sempit, bangunan yang berdempet, sarana dan prasarana yang kurang memadai khususnya drainase dan tempat pembuangan limbah. Lingkungan kumuh tidak hanya memberikan efek visual yang buruk, juga memberikan kontribusi yang tidak baik bagi perkembangan fisik kota secara umum serta hanya membantu penduduk untuk sekedar tinggal tanpa memberikan dampak sosial maupun ekonomi yang positif.

Masalah permukiman kumuh dialami juga oleh kota Tembilahan, sebagai ibukota salah satu kabupaten di Propinsi Riau yang terletak di bagian Selatan. Perkembangannya sangat pesat, apalagi merupakan pintu gerbang Riau bagian

Selatan, yang diharapkan dapat memberikan citra kota yang ideal bagi masyarakat Riau pada umumnya dan masyarakat Indragiri Hilir khususnya.

Dalam usaha mengantisipasi meningkatnya kebutuhan masyarakat terutama terhadap fasilitas prasarana dan sarana masyarakat seperti perumahan, pelayanan sosial, transportasi, air bersih dan lain-lain, Pemerintah Daerah telah melakukan langkah awal dengan melaksanakan kegiatan Penyiapan Program Penataan Pemukiman baru serta Penataan Kawasan Permukiman Kumuh yang terdapat di beberapa tempat di Kota Tembilahan.

Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir telah memutuskan dan menetapkan untuk melaksanakan upaya pengembangan dan peningkatan kota Tembilahan. Dalam rencana jangka panjang Pemerintah Daerah setempat menetapkan untuk dilakukan penataan permukiman, terutama kawasan permukiman kumuh yang berada di sepanjang bantaran sungai.

Kota Tembilahan sebagai ibukota Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas wilayah ± 6.596 Ha dengan jumlah penduduk ± 65.000 jiwa. Berdasarkan luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut, maka tingkat kepadatan penduduk kota Tembilahan rata-rata adalah 9.8 jiwa setiap 1 Ha.¹

Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Tembilahan yang telah disusun sebelumnya telah mengarahkan bahwa pengembangan fisik ruang kota Tembilahan untuk masa mendatang diarahkan perluasan fisiknya ke arah utara, dimana pada saat ini sebagian besar lahannya masih merupakan lahan kosong dan lahan kebun campuran. Hal ini bertujuan untuk lebih

¹ Pemerintah Kab. Indragiri Hilir. "*Pekerjaan Perencanaan Kawasan Pemukiman Kota Tembilahan*". Proyek Perencanaan Kawasan Pemukiman Perkotaan Di Tembilahan Kab. Indragiri Hilir T.A. 2000. hal. I – 1.

mengarahkan perkembangan fisik kota ke arah belakang, sehingga perkembangan yang terjadi tidak hanya pada kawasan pusat kota dan kawasan tepian sungai Indragiri saja melainkan juga terjadi ke arah dalam.

Menurut data yang ada, kota Tembilahan terdapat \pm 582 KK yang menempati kawasan perumahan kumuh. Terdiri dari 310 jiwa/90 KK/79 rumah terdapat di Kelurahan Kota Tembilahan dan 2.766 jiwa/492 KK/422 rumah di kelurahan Tembilahan Hilir. Jumlah rata-rata KK/rumah adalah sebesar 1,2 KK dengan jumlah anggota keluarga 5,3 jiwa/KK. Sedangkan berdasarkan luas daerah kumuh secara keseluruhan adalah 9,256 Ha. Padatnya lingkungan perumahan kumuh yang tumbuh di sepanjang pinggiran parit dan tepi sungai, menimbulkan dampak lingkungan dengan kondisi yang sangat buruk dan sisi lain menyebabkan timbulnya bahaya yang sangat rawan terhadap erosi dan kebakaran.

Jika dilihat perumahan dan permukiman di sepanjang bantaran Sungai Indragiri Hilir, khususnya kota Tembilahan pada umumnya penduduk menempati rumah yang kondisinya sangat memprihatinkan, bangunan rumah rawan terhadap kebakaran, tidak berjarak satu dengan yang lain, rawan banjir akibat pengaruh pasang surut, kekuatan bangunan rendah, mengalami penurunan akibat kayu yang rapuh, tidak ada sarana pembuangan sampah (langsung dibuang ke sungai), MCK darurat yang ada digunakan beberapa KK dan tidak dilengkapi dengan sarana air bersih.

Sesuai dengan Pasal 5 UUNo.4 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa setiap warga Negara Indonesia mempunyai hak yang sama untuk memiliki dan menempati rumah layak huni dalam lingkungan yang aman, sehat dan sejahtera, walaupun pada dasarnya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah layak, dalam lingkungan yang sehat menjadi kewajiban masyarakat tetapi pemerintah berkewajiban mendorong

dan mendukung. Peran pemerintah dalam hal ini adalah menciptakan iklim yang kondusif agar penduduk lebih cepat dapat menempati rumah yang layak huni.

Pada saat ini Pemerintah Daerah belum mampu untuk menemukenali kemampuan penduduk kota memperbaiki atau membangun rumah. Ketidakmampuan ini menyebabkan pemerintah daerah tidak dapat berbuat banyak untuk membantu penduduk memperbaiki atau membangun rumah. Masih sangat sedikit program pemerintah daerah yang dilakukan untuk membantu memperbaiki atau memugar rumah penduduk pada kawasan permukiman kumuh perkotaan khususnya kota Tembilahan. Usaha pemugaran perumahan di kawasan permukiman kumuh sangat diperlukan karena tidak semua penduduk mampu untuk membeli atau mencicipi rumah yang dibangun oleh perumnas atau *real estate*. Kalaupun ada yang mampu, mereka lebih senang mendiami rumah di kawasan permukiman tersebut (kumuh) karena kedekatan dengan pusat-pusat pelayanan ataupun ke tempat tujuan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya sangat mungkin dilakukan studi untuk mencari pola atau model penanganan permukiman, melalui Analisis Model Penanganan Permukiman Kumuh di Kota Tembilahan.

1.2. Permasalahan

Kawasan permukiman kumuh di Kota Tembilahan bisa saja bertambah atau tetap, baik lokasinya ataupun luasnya. Keadaan yang demikian tidak dapat digusur /dipindahkan begitu saja karena masalahnya sangat kompleks. Penduduk yang berpenghasilan rendah, berpenghasilan tidak tetap, ataupun tetap khususnya untuk kota Tembilahan, cenderung mencari tempat tinggal yang dekat dengan kegiatan usahanya atau yang di sekitar pusat kota.

1.2.1. Identifikasi Masalah

Permasalahan kota Tembilahan yang cukup menonjol, khususnya yang berkaitan dengan kebiasaan penduduk adalah mengelompoknya penduduk pada kawasan-kawasan tertentu dan selanjutnya mendorong mereka untuk mengoptimalkan pemanfaatan perumahan dan permukiman yang ada terutama yang berada di sekitar pusat kota. Fenomena ini jelas sekali terlihat, yang selanjutnya berimplikasi terhadap kurangnya fasilitas yang memadai, serta prasarana yang sangat minim. Akibat lebih lanjut dari itu terjadi tekanan terhadap daya dukung permukiman yang ditunjukkan dengan berkembangnya kantong-kantong permukiman kumuh di sekitar kawasan pusat kota, khususnya Kelurahan Tembilahan Hilir dan beberapa diantaranya memiliki nilai ekonomi lokasi yang tinggi ataupun merupakan kawasan yang seharusnya menjadi kawasan konservasi.

Dari hal-hal yang tersebut di atas dan juga alasan pemilihan judul dapat diuraikan permasalahan yang pada kawasan studi sebagai berikut :

1. Kebiasaan masyarakat yang suka hidup mengelompok pada satu kawasan dan melakukan pembangunan rumah tanpa aturan sehingga tata letak bangunan tidak teratur dan halamannya sempit. Selain itu tanpa mempertimbangkan cahaya matahari, lokasi WC dan lain-lain.
2. Jalan lingkungan sangat tidak layak dan rawan kecelakaan.
3. Kepadatan tinggi dengan kondisi bangunan buruk, rawan terhadap kebakaran, dan pola penggunaan lahan yang tidak teratur.
4. Kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan.

5. Kesadaran sebagian masyarakat terhadap pemeliharaan lingkungan sangat kurang terutama yang kegiatan usahanya di sektor informal yang jam kerjanya tidak menentu.
6. Setiap tahun terkena banjir besar sehingga menenggelamkan rumah masyarakat permukiman kumuh.
7. Sarana air bersih (Air Minum) dari air hujan.

Kenyataan ini mendorong untuk melakukan perbaikan melalui beberapa program penanganan permukiman kumuh tetapi belum optimal, hal ini disebabkan karena Pemerintah Daerah mengalami kesulitan dalam menemukan kemampuan penduduk dan penanganan seperti apa yang harus dilakukan dalam memperbaiki lingkungan permukiman tersebut sehingga pada gilirannya mampu mendorong keberlanjutan program tersebut. Maka sangat diperlukan adanya penelitian untuk mencari pola yang sesuai dalam penataan permukiman kumuh di kota Tembilahan.

1.2.2. Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan model penanganan apa yang sesuai dilaksanakan pada kawasan permukiman kumuh tanpa melakukan tekanan terhadap penduduk?
2. Bagaimana dukungan peran aktor pembangunan dalam perwujudan pelaksanaan penanganan permukiman kumuh ?

1.3. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Model penanganan permukiman kumuh di kota Tembilahan sudah menjadi suatu tuntutan yang harus dicari penanganannya, karena sejalan dengan perkembangan kota yang begitu pesat, terjadi perubahan fungsi kota dimana yang awalnya kota Tembilahan sebagai kota transit berubah menjadi kota tujuan. Maka dalam hal ini sangat diperlukan pembenahan kawasan-kawasan kota terutama kawasan permukiman kumuh yang ada di pusat kota.

Agar penelitian lebih terarah dan mencapai sasaran yang diinginkan maka perlu batasan-batasan penelitian sebagai berikut :

1. Penelitian dilaksanakan pada permukiman kumuh yang ada di kota Tembilahan yaitu Kelurahan Tembilahan Hilir dengan lokasi studi Parit 13 dan 14.
2. Lingkup pembahasan penelitian adalah tatanan fisik lingkungan yang meliputi prasarana dan sarana, infrastruktur, tatanan sosial.
3. Model yang menjadi acuan untuk diterapkan pada kawasan studi tersebut dipilih salah satu dari tiga model penanganan permukiman kumuh yang akan menjadi konsep untuk diterapkan pada kawasan studi yaitu :
 - Land Sharing yaitu suatu cara pembangunan yang dilakukan pada kawasan pusat kota, berada di atas tanah negara dan mempunyai kepadatan bangunan tinggi.
 - Konsolidasi Tanah yaitu suatu metode dengan pembangunan yang didasari oleh kebijaksanaan pengaturan penguasaan tanah dengan rencana tata guna tanah atau tata ruang dan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan serta peningkatan kualitas hidup atau pemeliharaan sumberdaya alam.

- Perbaikan Kampung (KIP) yaitu suatu metode yang dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas fisik lingkungan bersamaan dengan meningkatnya derajat kesehatan masyarakat di kawasan permukiman kumuh.

1.4. Definisi dan Pengertian

- Model Penanganan : Model dalam hal ini diartikan sebagai contoh dalam menangani permasalahan dalam skala tertentu untuk dapat digeneralisasikan dan diterapkan dengan memperhatikan kesamaan faktor latar belakang masalah.
- Permukiman Kumuh : Dalam hal ini adalah suatu kawasan hunian yang masyarakatnya melakukan pembangunan tanpa aturan sehingga tata letak bangunan tidak teratur, buruk dan halamannya sempit kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan dan rawan terhadap kebakaran.
- Permukiman kumuh : Adalah suatu kawasan dengan bentuk hunian yang tidak berstruktur, tidak berpola (misalnya letak rumah dan jalannya tidak beraturan, tidak tersedianya fasilitas umum, prasarana dan sarana air

bersih, MCK) bentuk fisiknya yang tidak layak misalnya secara reguler tiap tahun banjir.²

1.5. Tujuan yang Ingin Dicapai

Pada prinsipnya tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Untuk mendapatkan gambaran empiris mengenai penggunaan ruang, profil sosial ekonomi masyarakat, status kepemilikan lahan dan bangunan dan kebijaksanaan Pemerintah Daerah yang sudah dilaksanakan selama ini dalam menangani kawasan permukiman kumuh pada kawasan studi.
2. Melakukan analisis beberapa model penanganan permukiman kumuh dan memilih model atau konsep yang sesuai diterapkan pada kawasan, dan bagaimana peran aktor pembangunan dalam hal ini Pemerintah Daerah, dan Konsultan Pembangunan sebagai mitra kerja dari pemerintah daerah untuk mengimplementasikan konsep tersebut khususnya kawasan studi yaitu Kelurahan Tembilahan Hilir.

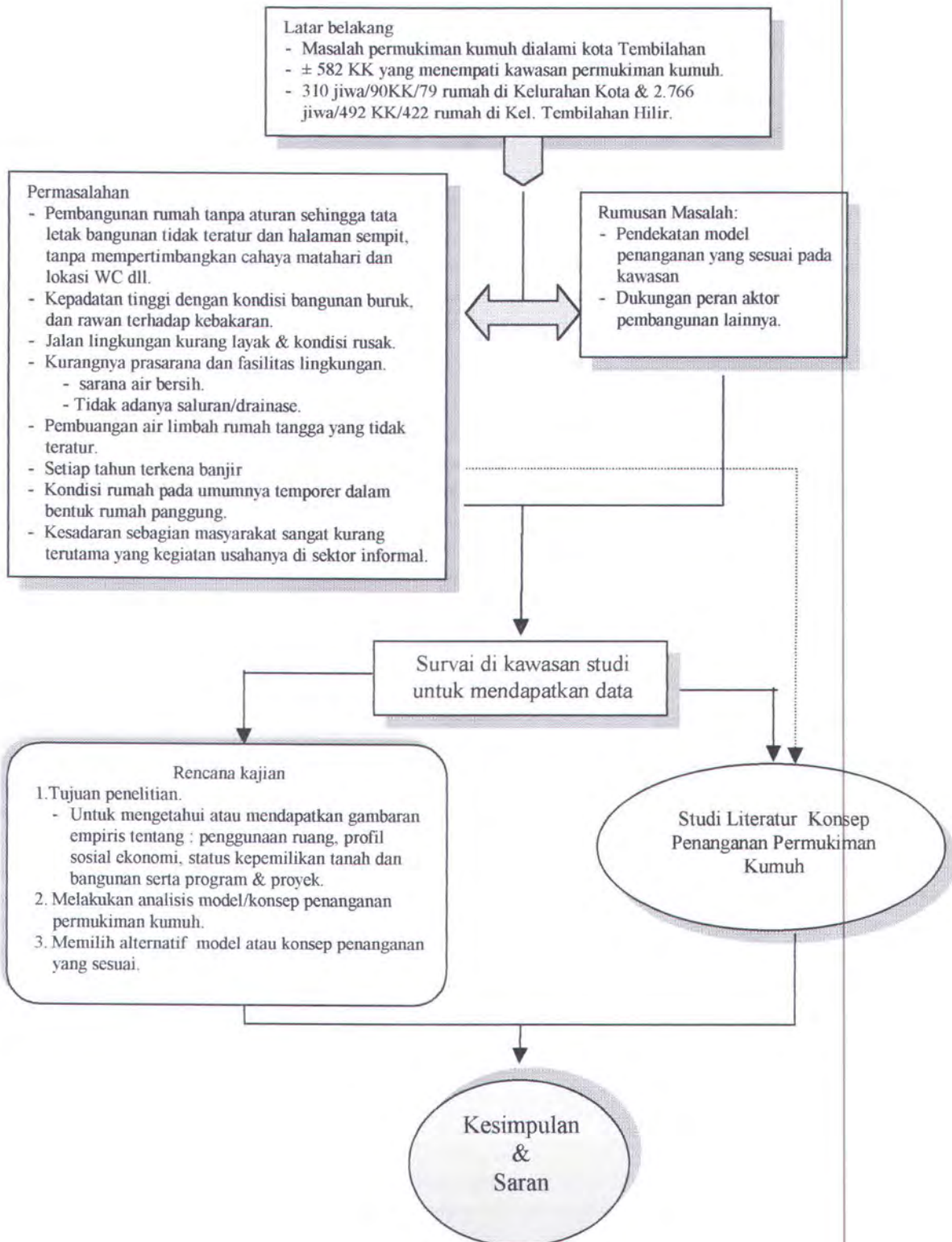
1.6. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Daerah khususnya bagi pembangunan kota khususnya kota Tembilahan, paling tidak dalam dua hal. Pertama menjadi pertimbangan dalam penataan ruang kota pada permukiman kumuh dipertanian. Kedua, sebagai bahan dan patokan penentu strategi kegiatan evaluasi pengembangan kualitas fisik lingkungan kota, termasuk di dalamnya pengelolaan lahan permukiman kumuh di pertanian.

² Judohusodo, Siswono. "Tumbuhnya Pemukim-pemukim Liar di Kawasan Perkotaan". JIIS 1991. hal 34.

1.7. Alur Pikir

Alur pemikiran dalam penelitian ini diawali dengan melihat latar belakang dan permasalahan yang terjadi pada kawasan permukiman kumuh kota Tembilahan yang perlu ditangani, untuk mengantisipasi terjadinya penurunan kualitas lingkungan kumuh yang lebih jauh. Usaha-usaha yang harus dilakukan adalah menentukan beberapa konsep atau model penanganan permukiman kumuh yang mempunyai prinsip dasar atau sasarannya berkaitan dengan karakteristik kawasan studi yang dianggap dapat menanggulangi permasalahan tersebut. Untuk mendapatkan alternatif model atau konsep penanganan kawasan permukiman kumuh perlu melakukan tinjauan pustaka atau studi literatur tentang model atau konsep penanganan yang pernah ada, yang dapat kiranya untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi pada kawasan studi. Langkah berikutnya adalah mengetahui beberapa informasi dengan melakukan survei untuk mendapatkan data kawasan studi tentang : Gambaran makro dan mikro, karakteristik sosial ekonomi dan budaya, sarana dan prasarana, kebijaksanaan pemerintah daerah, yang telah dilakukan dalam usaha penanganan kawasan kumuh dan mengetahui potensi dan masalah. Selanjutnya melakukan tahap analisis. Pada tahap ini dilakukan analisis tentang aspek yang mempengaruhi dan mempunyai keterkaitan atau relevansi dengan model penanganan permukiman kumuh yang ada seperti : (a) aspek sosial ekonomi dan budaya dan karakteristik penghuni kawasan, (b) analisis terhadap penanganan yang sudah dilakukan Pemerintah Daerah dan (c) sebagai bagian penutup adalah berupa kesimpulan dan rekomendasi atau saran. Lihat Gambar 1.



Gambar. 1 Bagan Alur Pikir



BAB 99
KAWAN
PUSTAKA

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Kawasan Permukiman Kumuh

Kesepakatan tentang pengertian permukiman kumuh atau kampung kota yang kumuh, sampai saat ini masih beragam, tergantung dari aspek mana yang dilihat oleh pakar atau ahli dalam memandang penyebab permasalahan kekumuhan suatu kawasan atau kampung kota yang kumuh. Beberapa diantara pakar atau ahli mendefinisikan permukiman kumuh sebagai berikut :

1. Permukiman kumuh adalah kawasan hunian masyarakat dengan ketersediaan sarana umum buruk atau tidak ada sama sekali.³
2. Permukiman kumuh adalah lingkungan yang buruk dimana dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat miskin.⁴
3. Permukiman kumuh adalah suatu kawasan dengan bentuk hunian yang tidak berstruktur, tidak berpola (misalnya letak rumah dan jalannya tidak beraturan, tidak tersediannya fasilitas umum, prasarana dan sarana air bersih, MCK) bentuk fisiknya yang tidak layak misalnya secara reguler tiap tahun banjir.⁵
4. Permukiman kumuh adalah kawasan yang proses pembentukannya karena keterbatasan kota dalam menggunakan lahan perkotaan. Sedangkan kawasan permukiman berkepadatan tinggi merupakan embrio permukiman kumuh. Selain itu juga permukiman kumuh adalah kawasan yang lokasi penyebarannya secara geografis terdesak perkembangan kota yang semula baik, lambat-laun menjadi

³ Turner, Jhon FC and Robert. "Freedom to build". Dweller Control Of The Housing Process, The Maccmillan Company, 1972. New York hal. 78

⁴ Bianpoen. "*Penataan Kota dan Permukiman Buruk*", JIIS 1991, Nomor 1,9-22. hal. 19.

⁵ Judohusodo, Siswono. Op.Cit. hal 34.

kumuh. Yang menjadi penyebabnya adalah mobilitas sosial ekonomi yang mandek.⁶

Berdasarkan beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa permukiman kumuh merupakan suatu kawasan permukiman di perkotaan dengan ciri antara lain :

1. Penduduk masih membawa sifat dan prilaku kehidupan pedesaan yang terjalin dalam ikatan kekeluargaan yang erat.
2. Kondisi fisik bangunan dan lingkungan kurang baik dan tidak beraturan.
3. Kerapatan bangunan dan penduduk tinggi.
4. Sarana pelayanan dasar serba kurang, seperti air bersih, saluran air limbah, air minum dan pembuangan sampah.

2.2. Perbedaan Permukiman Kumuh dan Permukiman Liar

Permukiman yang liar tidak selamanya kumuh demikian pula permukiman kumuh tidak selalu liar. Biasanya hunian liar selalu dikaitkan dengan status tanah dan hak, apakah itu menyangkut hak orang lain ataupun hak Negara. Permukiman liar di kota sebagian besar berada pada tanah Negara. Maka permukiman kumuh yang menempati tanah negara atau tanah bukan haknya merupakan permukiman kumuh dan sekaligus liar. Jadi ada permukiman kumuh yang tidak liar, yaitu permukiman yang didirikan pada tanah milik atau tanah negara yang sudah diberikan haknya atau hak guna bangunan atau hak guna usaha, dengan tata letak bangunan yang tidak beraturan. Kemudian permukiman liar yang tidak kumuh

⁶ Silas, J. , *"Kampung Surabaya Menuju Metropolitan"*, Permukiman Marjinal Amat Liat, 1996, hal. 512

adalah bangunan yang didirikan di atas tanah bukan haknya yang menyadari pentingnya kebersihan dan keindahan.⁷

2.3. Masalah Permukiman Kumuh

Persoalan lingkungan kota-kota di dunia dan khususnya Indonesia semakin meningkat dan komplek, tidak saja tuntutan akan ruang-ruang kota akan semakin meningkat, melainkan jumlah dan kompleksitas persoalan limbah kota juga akan meningkat dengan sangat. Kenyataan ini mendorong akan pentingnya satu perspektif baru dalam membangun dan menata kota.⁸

Hal ini menunjukkan bahwa tekanan terhadap areal-areal di sekitar kota meningkat, dan lingkungan kota itu sendiri semakin menimbulkan banyak persoalan-persoalan lingkungan, terutama masalah limbah dan polusi yang tentunya sebagai akibat aktifitas dari penduduk. Oleh karena itu mempunyai implikasi yang sangat signifikan dalam memberikan tekanan terhadap lingkungan serta model-model penataan ruang..

Lingkungan permukiman merupakan ruang yang terluas digunakan dalam sebuah kota, oleh karena itu sangat penting peranannya dalam membentuk tata ruang kota. Penggunaan lahan untuk perumahan merupakan faktor utama dalam pertumbuhan/perkembangan kota dan sejalan juga dengan pertumbuhan penduduk.⁹

Konsekwensi perkembangan kota adalah semakin meningkatnya kebutuhan lahan/ruang untuk mewadahi meningkatnya berbagai kegiatan di perkotaan sehingga mempengaruhi perkembangan kota. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kota adalah : keadaan geografis, tapak (site), fungsi kota, sejarah dan

⁷ Judohusodo, Siswono. "*Rumah Untuk Seluruh Rakyat*". Jakarta 1991. hal. 33.

⁸ Setiawan, B, Rahmi. DH. "*Perancangan Kota Ekologi*", Direk. Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan 1991. hal 11.

⁹ Sinulingga. B.D. "*Pembangunan Kota*" Tinjauan Regional dan Lokal. Pustaka Sinar Harapan Jakarta 1999. hal. 111.

kebudayaan serta unsur-unsur umum (organisasi administratif, keadaan prasarana dan sarana pelayanan umum dan lain-lainnya).

Lahan merupakan salah satu komponen pokok pembangunan fisik di wilayah perkotaan yang sedianya makin terbatas, seiring dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat. Oleh karena itu maka aspek pertanahan menjadi sangat penting, karena semakin tingginya permintaan lahan sementara penyediaan relatif tetap¹⁰.

Dengan penyediaan lahan relatif tetap dan kebutuhan akan lahan malah semakin meningkat menyebabkan penduduk kota memanfaatkan lahan yang sempit untuk tempat mereka bernaung, sehingga rumah yang dibangun mempunyai tingkat kepadatan dan kerapatan yang cukup tinggi, juga kurang memperhatikan lingkungan, kesehatan serta menimbulkan kekumuhan. Ini merupakan penyimpangan dari tertib membangun sebagaimana yang disebutkan dalam disiplin nasional.

Dalam hubungannya dengan tertib membangun dan kesadaran lingkungan, perlu dibedakan asal usul kemerosotan berdasarkan golongan masyarakat yang terlibat di dalam proses kemerosotan. Kemerosotan ini disebabkan karena dorongan mereka untuk dapat *survive* dalam kehidupan mereka sebagai manusia.¹¹

Dari uraian di atas tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur mempertahankan kehidupan merupakan suatu unsur sosial utama yang mewarnai tidak adanya disiplin/tertib membangun di kalangan golongan masyarakat miskin di kota.¹²

kebudayaan serta unsur-unsur umum (organisasi administratif, keadaan prasarana dan sarana pelayanan umum dan lain-lainnya).

Lahan merupakan salah satu komponen pokok pembangunan fisik di wilayah perkotaan yang sedianya makin terbatas, seiring dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat. Oleh karena itu maka aspek pertanahan menjadi sangat penting, karena semakin tingginya permintaan lahan sementara penyediaan relatif tetap¹⁰.

Dengan penyediaan lahan relatif tetap dan kebutuhan akan lahan malah semakin meningkat menyebabkan penduduk kota memanfaatkan lahan yang sempit untuk tempat mereka bernaung, sehingga rumah yang dibangun mempunyai tingkat kepadatan dan kerapatan yang cukup tinggi, juga kurang memperhatikan lingkungan, kesehatan serta menimbulkan kekumuhan. Ini merupakan penyimpangan dari tertib membangun sebagaimana yang disebutkan dalam disiplin nasional.

Dalam hubungannya dengan tertib membangun dan kesadaran lingkungan, perlu dibedakan asal usul kemerosotan berdasarkan golongan masyarakat yang terlibat di dalam proses kemerosotan. Kemerosotan ini disebabkan karena dorongan mereka untuk dapat *survive* dalam kehidupan mereka sebagai manusia.¹¹

Dari uraian di atas tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur mempertahankan kehidupan merupakan suatu unsur sosial utama yang mewarnai tidak adanya disiplin/tertib membangun di kalangan golongan masyarakat miskin di kota.¹²

¹⁰ Karyoedi. M, "Manajemen Lahan Perkotaan" Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Nomor 10 1993. Triwulan IV/Desember, hal. 13.

¹¹ Soetrisno. L, "Suatu Catatan Sosiologis Tentang Kemerosotan Tertib Membangun dan Kesadaran Lingkungan di Indonersia" Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, 1998. hal. 79.

¹² Ibid, hal. 83.

Kampung yang tumbuh secara organik, yang pada akhirnya menjelma menjadi permukiman kumuh. Kampung semacam ini biasanya tumbuh dan berlokasi di pusat kota.

Ciri-ciri kampung kumuh dan masalah yang timbul antara lain :¹³

- a. Penduduk sangat padat antara 250-450 jiwa/ha. Pendapat ahli perkotaan (MMUDP,90) menyatakan bahwa apabila kepadatan suatu kawasan telah mencapai 80 jiwa/ha maka akan timbul masalah akibat kepadatan ini, antara perumahan yang dibangun tidak mungkin lagi memiliki persyaratan fisiologis, psikologis, dan perlindungan terhadap penularan penyakit.
- b. Jalan-jalan sempit tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat, karena sempitnya, kadang-kadang jalan ini sudah tersembunyi di balik atap-atap rumah yang telah bersinggungan antara satu sama lain. Di samping sempit, jalan-jalan ini juga sering sekali belum dikeraskan, hanya berupa jalan tanah.
- c. Fasilitas drainase sangat tidak memadai dan malahan biasa terdapat jalan-jalan tanpa fasilitas drainase, sehingga apabila hujan kawasan ini dengan mudah akan tergenang oleh air.
- d. Fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim sekali. Ada yang langsung membuang tinjanya ke saluran yang dekat dengan rumah, ataupun ada juga yang membuangnya ke sungai yang terdekat. Sebagian dari penghuni membuat WC cubluk tetapi karena lahan sempit, terpaksa harus berdekatan dengan sumur dangkal yang dimanfaatkan sebagai sumber air minum, sehingga kemungkinan terjadi pencemaran air sumur dangkal ini sangat besar sekali.
- e. Fasilitas penyediaan air bersih sangat minim, memanfaatkan air sumur dangkal, air hujan atau membeli secara kalengan.

¹³ Sinulingga. B.D. Op.Cit. hal. 212.

- f. Tata bangunan sangat tidak teratur dan bangunan pada umumnya tidak permanen dan malahan banyak yang darurat.
- g. Kondisi-kondisi seperti yang tersebut di atas sangat rawan terhadap penularan penyakit.
- h. Pemilikan hak terhadap lahan sering tidak legal, artinya status tanahnya masih merupakan tanah Negara dan para pemilik tidak memiliki status apa-apa.

Meningkatnya jumlah penduduk seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan juga tanah (yang merupakan sumber daya alam, dimana tanah merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam pembangunan rumah). Namun kenyataannya kebutuhan akan tanah dan rumah tersebut tidak sebanding dengan masyarakat yang mempunyai pendapatan yang rendah sehingga menyulitkan mereka untuk membeli tanah maupun untuk membangun rumah yang layak. Situasi tersebut memaksa mereka untuk melakukan sesuatu di luar hukum, seperti mendirikan bangunan tidak sesuai dengan izin bangunan, atau mendirikan bangunan di sepanjang bantaran sungai, di atas rawa, atau mendirikan rumah di atas tanah yang bukan haknya (milik orang lain atau Negara). Cara pembangunan rumah seperti ini selain liar juga menimbulkan kesan kumuh, dimana sebagian penghuni rumah masih membuang limbah rumah tangganya langsung ke sungai maupun rawa. Selain itu letak rumah yang tidak beraturan serta padat dan rapat. Fenomena tersebut menyebabkan penurunan kualitas lingkungan perkotaan dimana air sungai menjadi keruh dan kotor, udara yang baunya menyengat karena terdapat genangan air, timbunan sampah ataupun selokan yang tersumbat.

2.4. Karakteristik Permukiman Kumuh

Kondisi permukiman kumuh seringkali digambarkan dan identik sebagai kawasan perumahan yang digambarkan memiliki lingkungan yang tidak teratur, kotor, kurang sehat, tidak estetis yang keadaannya tidak sesuai lagi dengan perkembangan kota, serta berkaitan erat dengan kemiskinan. Secara umum lingkungan permukiman yang dikategorikan sebagai permukiman kumuh, adalah lingkungan perumahan yang memiliki karakteristik sebagai berikut :

1. Kondisi fisik lingkungannya tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.
2. Kondisi bangunan yang sangat buruk serta bahan bangunan yang digunakan adalah bahan bangunan semi permanen.
3. Kepadatan bangunan dengan KDB yang lebih besar dari yang diijinkan, dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi yang lebih dari 500 jiwa/ha.
4. Fungsi-fungsi rumah yang bercampur tidak jelas.¹⁴

Lebih lanjut dikatakan bahwa lingkungan permukiman kumuh dibagi dalam lima kategori, berdasarkan pola lokasinya yaitu :

1. Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi strategis dalam mendukung fungsi kota yang menurut rencana kota dapat dibangun bangunan komersial.
2. Lingkungan perumahan kumuh yang lokasinya kurang strategis dalam mendukung fungsi kota.

¹⁴ Yudohusodo. Op. Cit hal. 35.

3. Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang menurut rencana kota boleh dibangun untuk perumahan.
4. Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang menurut rencana kota tidak untuk perumahan.
5. Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang berbahaya, yang menurut rencana kota disediakan untuk jalur pengaman seperti batasan sungai, jalur jalan kereta api dan jalur listrik tegangan tinggi.¹⁵

Ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dalam kota, dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang seperti : karakteristik fisik, sosial ekonomi dan budaya. Menurut Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah, Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum 93/94, bahwa karakteristik fisik lingkungan, sosial ekonomi dan budaya pada kawasan permukiman kumuh adalah sebagai berikut :

- Perumahan yang padat tidak teratur.
- Tingkat kepadatan penduduk yang tinggi.
- Fasilitas dan sarana lingkungan yang tidak memadai.
- Tingkat pendapatan masyarakat rendah.
- Sebagian besar penghuni berpenghasilan tidak tetap.
- Tingkat pendidikan rata-rata rendah.
- Tingkat pengangguran tinggi.
- Tingkat kerawanan sosial dan angka kriminalitas cukup tinggi.
- Masyarakat terdiri dari berbagai suku bangsa dan golongan.
- Status lahan legal umumnya terletak pada area permukiman sesuai dengan perencanaan perkotaan, sedangkan tidak legal adalah di atas lahan yang

¹⁵ Judohusodo, Op Cit. hal 43.

peruntukannya bukan untuk permukiman sebagaimana tercantum pada rencana penggunaan lahan.

Secara lebih terinci karakteristik permukiman kumuh adalah sebagai berikut ¹⁶:

A. Kondisi rumahnya

1. Struktur rumah :

- Kerangka rapuh, asal sambung, bahan sama bersifat semi permanent.
- Atap pelindung semi permanent dari bahan bekas (seng , plastik).
- Dinding rumah semi permanent, tidak tahan cuaca.

2. Kepadatan hunian /rumah : 3 m² sampai dengan 5 m² per-orang.

3. Pemisahan fungsi ruang, hampir semua aktivitas anggota keluarga menjadi satu dan sudah ada pemisahan jenis kelamin pada kamar tidur.

4. Ventilasi sangat terbatas dari atap atau dinding.

5. Separuh lantai rumah ada perkerasan plester, tegel, keramik bekas.

6. Separuh halaman tergenang air kotor/becek, sampah sedikit.

7. Kepadatan bangunan terbangun antara 70% - 60%.

8. Tatanan bangunan ada sirkulasi tetapi kurang memenuhi syarat.

B. Ketersediaan prasarana dasar lingkungan

1. Air bersih masih menggunakan sumur dangkal untuk mencuci, jika ada air PDAM digunakan secara kolektif (membeli).

2. Sanitasi :

- Tersedia MCK kolektif tapi tidak memenuhi rasio penggunaan (1:50).
- Sebagian kegiatan MCK dilakukan di ruang terbuka (sungai, cubluk).
- Jarak septiktank & resapan rumah kurang dari 8 m.

3. Memasak dan penerangan menggunakan minyak tanah.

¹⁶ Laboratorium Perumahan dan Permukiman-ITS. "Matrik Identifikasi dan Indikator Permukiman Kumuh".

4. Sirkulasi

- Gang sempit, kendaraan roda dua tidak bisa bersimpangan langsung.
- Tidak dijangkau oleh kendaraan PMK.

5. Fasilitas sarana ibadah, pendidikan dan kesehatan :

- Ada satu musholla/tempat ibadah kecil di setiap kampung.
- Sarana pendidikan hanya ada TK di tingkat kelurahan (jauh).
- Hanya ada salah satu sarana kesehatan (posyadu)

6. Sarana Ekonomi

- Ada toko merancang, tetapi tidak melayani seluruh keluarga.
- Ada pedagang sayur berkeliling berlokasi di gang.

7. Ruang terbuka atau lahan terbuka di luar perumahan hanya 7% dari lahan perumahan.

8. Keadaan kawasan marginal tapi dapat diperbaiki yang sifatnya hanya sebagai penjelasan transisi.

C. Kerentanan Status Penduduk

1. Pendapatan masyarakat (KK) rata-rata kampung antara Rp. 300.000,00-400.000,00 per bulan.
2. Masih banyak pengangguran atau 50% keatas penduduknya bekerja di sektor informal.
3. Tingkat pendidikan masyarakatnya (di atas 50% KK) hanya tamat SLTP dan SD atau tidak sekolah.
4. Hanya ada satu organisasi masyarakat diantaranya PKK, karang taruna , Dasa wisma, koperasi dll.

D. Aspek Pendukung Lingkungan

1. Lapangan kerja yang ada hanya bersifat untuk bertahan hidup (sub sistem) dan sulit ditinggalkan Dinamika Masyarakat, kreatifitas masyarakat bisa dan perlu didukung.
2. Tingkat partisipasi dan kreatifitas masyarakatnya sangat terbatas, hanya dalam menyelesaikan masalah pribadi.

2.5. Model Penanganan Permukiman Kumuh

2.5.1. Peremajaan Kota

Pengertian peremajaan kota dapat ditinjau dari tiga lingkup yaitu : peremajaan kota sebagai suatu proses (pengembangan kembali dari suatu kawasan yang telah terbangun untuk meningkatkan produktivitas serta kegunaannya), sebagai suatu fungsi (berfungsi sebagai usaha untuk menguasai, menata, merehabilitasi atau membangun kembali kawasan yang telah bobrok), sebagai suatu program (bagian dari suatu kegiatan pembangunan kota yang terkoordinasi dan terpadu dalam rangka pembangunan suatu wilayah kota)¹⁷.

Peremajaan kota atau istilah universalnya yang lebih dikenal dengan *urban renewal*, menunjukkan salah satu upaya atau pendekatan untuk menata kembali suatu kawasan tertentu dalam kota, dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai sesuai dengan potensi serta nilai ekonomi yang dimiliki oleh kawasan permukiman kumuh tersebut. Di dalam proses peremajaan kota, pada umumnya terjadi perubahan struktur tata ruang, baik secara fisik maupun non fisik. Dengan kata lain, penggusuran atas sarana dan prasarana lama

¹⁷ Sujarto, Djoko. "Masalah Peremajaan Kota". ITB Bandung, 1991. hal. 98.

selalu terjadi, meskipun tingkat penggusuran tersebut sangat beragam, tergantung pada situasi dan kondisi dari kawasan yang akan diremajakan.

Sejalan dengan ini bahwa peremajaan kota di dalam pelaksanaannya adalah menghilangkan habis suatu kawasan kumuh dan kemudian membangun kembali dengan yang baru dengan tata lingkungan yang baru yang akan disesuaikan dengan standar perencanaan kota¹⁸.

Dalam banyak hal, proses peremajaan kota sangat tidak populer, terutama dikalangan masyarakat yang terkena oleh proyek peremajaan kota. Para kritikus di Amerika Serikat, yaitu negara yang pertama kali memperkenalkan praktek peremajaan kota ini, menyebut upaya peremajaan sebagai *urban renewal* atau *the federal bulldozer* oleh karena memang banyak sarana perumahan yang masih dibutuhkan terkena gusur, demikian pula usaha-usaha kecil serta bangunan-bangunan tua atau bersejarah yang masih berfungsi.

Peremajaan kota adalah proses yang sangat mahal, oleh karena itu didalam menerapkan metode ini di Indonesia harus lebih berhati-hati dan harus belajar dari pengalaman negara-negara lain yang telah menerapkan metode ini. Penerapan konsep peremajaan kota harus disertai dengan penyusunan perangkat lunaknya yang sejauh mungkin akan memberi tempat atau memperhatikan kepentingan masyarakat yang terkena proyek peremajaan, terutama bagi masyarakat yang tergolong tidak mampu atau yang berpenghasilan rendah dan sangat rendah.¹⁹

Tujuan dari peremajaan kota adalah meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat penghuni permukiman

¹⁸ Sinulingga, B.D. Op.Cit. hal. 214

¹⁹ Danisworo. "Konseptualisasi Gagasan dan Upaya Penanganan Proyek Peremajaan Kota". Pembangunan Kembali Sebagai Fokus. Arsitek ITB. Bandung, 1988. hal 102.

kumuh terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan perumahan yang sehat dan teratur serta mewujudkan kawasan kota yang ditata secara lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota yang bersangkutan.²⁰

Pada awalnya program peremajaan kota dilakukan dengan pendekatan yang berbeda dengan yang sekarang ini, yaitu tanpa memperhatikan akibat yang akan terjadi tanpa memperhatikan akibat yang akan terjadi pada penghuni kawasan setempat. Penghuni kawasan ini diberi ganti rugi dan selanjutnya terserah mereka bagaimana memanfaatkan uangnya. Pada areal bekas kawasan kumuh ini dibangun suatu kawasan permukiman mewah yang mendatangkan keuntungan seperti Permukiman Cempaka Putih Jakarta.

Pendekatan seperti itu dianggap kurang tepat untuk diterapkan sekarang ini karena :

1. Dapat terjadi bahwa penduduk eks kawasan kumuh menjadi lebih melarat karena tidak dapat mengelola uang ganti rugi dengan baik. Uang ini sering dipakai untuk membeli barang-barang konsumtif sehingga mereka dari mempunyai rumah walaupun kumuh menjadi tidak mempunyai rumah lagi.
2. Penduduk dari eks kawasan kumuh ini akan mencari pemukiman baru dan akan memilih daerah kumuh juga, karena relative lebih murah. Oleh karena itu program ini tidak akan menurunkan persentase penduduk yang tinggal di kawasan kumuh, hanya memberi kenyamanan pada sekelompok orang yang telah menempati kawasan eks kumuh yang telah ditingkatkan menjadi kawasan mewah.

²⁰ Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 5 Tahun 1990.

3. Peremajaan seperti itu menimbulkan kesan telah terjadi pengusuran kelompok masyarakat miskin oleh masyarakat kaya.

Oleh karena itu diadakan pendekatan-pendekatan baru yaitu dengan membangun tanpa mengusur dan ketentuan ini diatur dalam Inpres No. 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang terletak di atas Tanah Negara, yang pada prinsipnya mengatur pembangunan kawasan kumuh kembali, dan tetap diberikan kepada orang-orang yang tadinya bermukim di sana. Pada perinsipnya metode ini adalah sebagai berikut :

- Seluruh penduduk pada kawasan kumuh ditampung kembali di kawasan semula, dengan cara membangun rumah susun untuk mengurangi kepadatan kawasan.
- Karena penduduk pada kawasan kumuh itu biasanya berpendapatan rendah dan tidak akan sanggup membayar biaya pembangunan maka harus diadakan prinsip subsidi, yang artinya tidak semua biaya pembangunan dibebankan kepada mereka.
- Sebagian dari tanah Eks kawasan kumuh akan diberikan kepada pihak swasta untuk membangun bangunan komersial dan hasilnya digunakan untuk dana subsidi untuk masyarakat dengan penghasilan rendah tadi.
- Oleh karena biasanya dana dari tanah sisa itu juga tidak cukup untuk subsidi maka pemerintah diharapkan untuk turun tangan membangun prasarana dan sarana.

Dengan cara ini maka akan diperoleh suatu kawasan dengan penggunaan ganda yaitu rumah susun dengan bangunan komersial, dan dalam hal ini masyarakat tidak tidak terusir dari tempatnya dan mereka tetap menikmati hasil pembangunan pada lokasi tersebut. Sebagai konsekuensinya, pemerintah

terpaksa turun tangan membantu dana, tidak seperti pendekatan pertama tadi dimana pemerintah hanya berfungsi sebagai pengatur tidak ikut mengeluarkan dana.

Konsep yang diuraikan di atas hanyalah baru merupakan konsep dasar. Di dalam praktek pelaksanaannya tidak sesederhana itu karena pada umumnya penghuni kawasan kumuh itu tidaklah benar-benar homogen. Mereka terdiri dari berbagai lapangan pekerjaan, dan kemampuan yang berbeda-beda. Di samping itu kondisi perumahan pada kawasan kumuh itu juga tidak sama, ada yang sudah permanen dan luasnya memadai, sehingga kelompok ini akan sangat keberatan untuk diadakan peremajaan kawasan kumuh, apalagi kalau diminta tinggal di rumah susun yang luasnya sudah standar dan biasanya kecil sehingga ia benar-benar merasa dirugikan. Demikian juga kalau hanya menerima ganti rugi maka ia akan keberatan untuk meninggalkan lokasi yang selama ini telah ia tinggali. Oleh karena itu kenyamanan kondisi penghuni harus dipelajari untuk membuat konsep penanganan, sehingga konsep penanganan ini akan mungkin berbeda antara satu kota dengan kota lain ataupun antara satu kawasan kumuh dengan kawasan kumuh lainnya.²¹

2.5.2. Land Sharing

Pada prinsipnya adalah suatu cara pembangunan yang dilakukan pada kawasan pusat kota, berada di atas tanah Negara dan mempunyai kepadatan bangunan tinggi. Konsep atau model land sharing ini dapat diterapkan pada kawasan permukiman, perdagangan dan industri. Secara umum konsep atau model land sharing ini baik diterapkan pada kawasan permukiman kumuh,

²¹ Sinulingga. B.D. Op.Cit. hal. 214-216.

karena penataan kawasan dilakukan dengan cara membangun tanpa menggusur tetapi menggeser. Penanganan kawasan kumuh tersebut terutama ditujukan pada pemukim-pemukim yang menempati tanah Negara dengan pembangunan rumah susun, dengan maksud agar sebagian tanah dapat dijual kepada pihak lain untuk meringankan biaya pembangunan fisik. Dengan adanya bantuan biaya dari hasil penjualan tanah (subsidi silang) merupakan usaha untuk memperkecil harga jual dengan sistem kredit kepada penghuni kawasan. Pembangunan kembali pada kawasan permukiman kumuh di atas tanah negara itu secara vertikal maksimal 4 (empat) lantai. Maksud pembangunan secara vertikal adalah sebagai berikut :

1. Supaya dapat menampung seluruh penghuni.
2. Harga tanah di pusat kota relatif tinggi.
3. Sebagian tanah digunakan untuk kebutuhan sosial.
4. Sebagian dijual kepada pihak swasta atau pemerintah guna memperkecil biaya pembangunan untuk meringankan harga sewa atau cicilan.
5. Sebagian diserahkan pada pemerintah untuk membangun infra struktur dan fasilitas sosial lainnya sebagai pendukung kawasan.

2.5.3. Konsolidasi lahan²²

Konsolidasi lahan adalah suatu metoda dengan pembangunan yang didasari oleh kebijaksanaan pengaturan penguasaan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata guna tanah atau tata ruang dan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan serta peningkatan kualitas hidup atau pemeliharaan sumber daya alam.

²² Sinulingga. B.D. Op.Cit , hal. 219-221.

Konsolidasi juga merupakan suatu sistem pengembangan lahan inkonvensional yang saat ini telah diterapkan di beberapa daerah di Indonesia, antara lain : Denpasar, Bandung, Palu, Kendari dan beberapa kota lain. Pada prinsipnya secara konseptual konsolidasi lahan kota mengandung tujuan :

- a. Menggabungkan secara sistematis lahan yang berpencar-pencar dan tidak teratur disesuaikan dengan tata ruang.
- b. Meredistribusikan lahan yang telah ada dikonsolidasikan kepada pemilik lahan secara proporsional.
- c. Mengatur bentuk dan letak persil pemilikan.
- d. Meningkatkan nilai ekonomis melalui pengadaan prasarana dan sarana lingkungan yang memadai di atas lahan yang disumbangkan oleh pemilik (Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah, 1990).

Prinsip dasar konsolidasi tanah adalah :

1. Kegiatan konsolidasi tanah membiayai dirinya sendiri.
2. Adanya *land polling* yang juga merupakan ciri khas konsolidasi tanah
3. Hak atas tanah sebelum dan sesudah konsolidasi tidak berubah menjadi lebih tinggi atau lebih rendah.
4. Melibatkan peran serta secara aktif para pemilik tanah.
5. Tanah yang diberikan kembali pada pemilik mempunyai nilai yang lebih tinggi dari pada sebelum konsolidasi tanah.

Prinsip-prinsip lain yang perlu diperhatikan adalah :

- a. Pemerintah yang berinisiatif membuat site plan untuk kawasan kumuh.
- b. Penduduk miskin dapat berpartisipasi dalam proses penataan ulang.
- c. Pemerintah berusaha untuk tidak memindahkan penduduk ke tempat lain.
- d. Pemerintah berinisiatif dalam proses pemberdayaan penduduk miskin.

Ditinjau dari faktor kemungkinan pelaksanaannya, diutamakan tanah milik, yang lokasinya berada di daerah transisi dan pinggiran kota dengan kepadatan bangunan masih jarang, areanya yang cukup luas, sedangkan untuk pusat kota dilaksanakan pada daerah permukiman yang berkepadatan tinggi, dengan area yang cukup luas berada di atas tanah milik. Dari pelaksanaan *Land Consolidation* atau konsolidasi tanah, manfaat yang dapat dipetik antara lain :

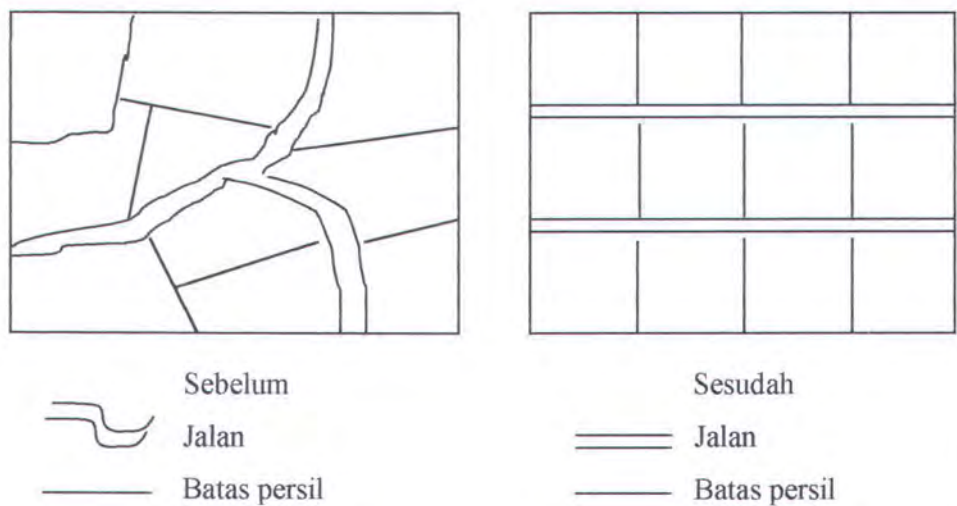
- Tersedianya tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum tanpa ganti rugi.
- Lingkungan tertata secara baik sesuai dengan rencana tata ruang, sehingga terdapat jaminan kepastian penggunaan tanah.²³

Metode Pembangunan dengan konsolidasi lahan perkotaan juga menyangkut kepada kepemilikan tanah yang letak dan posisinya tidak teratur. Pada prinsipnya konsolidasi lahan adalah pengaturan kembali, hak atas tanah dan tata guna tanah dari suatu kawasan. Sebelum diadakan konsolidasi tanah, pemilik tanah tidak teratur bentuknya dan tidak mempunyai lahan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial pemukiman dan kadang-kadang tidak memiliki jaringan jalan yang cukup. Setelah diadakan konsolidasi tanah maka kawasan tersebut akan memiliki persil yang teratur letaknya, mempunyai jaringan jalan yang baik, mempunyai lahan untuk fasilitas sosial dan kalau memungkinkan dan disepakati maka jalan pada kawasan itu sudah dapat di keraskan.

Dengan pengaturan tersebut, maka kawasan tersebut akan menjadi kawasan yang layak sesuai dengan standar perencanaan kota. Tetapi perlu diingat bahwa segala kebutuhan akan fasilitas tersebut harus dipikul oleh pemilik dengan cara melepaskan sebagian tanahnya untuk biaya pembangunan yang dinamakan Sumbangan Tanah untuk Partisipasi Pembangunan (STPP).

²³ Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN. "Konsolidasi Tanah". 1990/1991, hal. 54.

Gambar di bawah ini menunjukkan keadaan sebelum dan sesudah konsolidasi tanah perkotaan.



Gambar. 2. Keadaan sebelum dan sesudah konsolidasi tanah perkotaan.

Untuk dapat melaksanakan konsolidasi tanah pada sebuah kawasan maka perlu ditempuh langkah-langkah sebagai berikut :

- e. Pekerjaan pendahuluan yaitu berupa penilaian terhadap kawasan serta mengadakan pemberian informasi kepada pemilik lahan pada kawasan tersebut. Apabila 85% dari jumlah penghuni yang mencakup 85% luas areal telah setuju maka walikota dapat mengeluarkan Surat Keputusan tentang lokasi konsolidasi tanah perkotaan untuk kawasan tersebut.
- f. Selanjutnya diadakan pengumpulan data, termasuk survai dan membuat peta-peta situasi tanah, tata guna tanah serta inventarisasi dari para pemilik.
- g. Pengaturan tentang pembagian persil untuk masing-masing pemilik tanah yang biasanya seimbang dengan kepemilikan semula setelah dikurangi fasilitas umum dan STPP dan rencana blok yang berdasar kepada rencana kota. Apabila telah memperoleh persetujuan maka konsolidasi tanah siap untuk dilaksanakan.

- h. Selanjutnya diberikan hak-hak atas tanah mereka.
- i. Pelaksanaan konsolidasi tanah sesuai dengan rencana yang telah dilaksanakan.

2.5.4. Program Perbaikan Kampung (KIP)

Prinsip dasar dari perbaikan kampung yang dilakukan di Indonesia adalah perbaikan lingkungan pada kampung-kampung kumuh di pusat kota yang berada di atas tanah milik masyarakat yang mempunyai kepadatan tinggi.

Perbaikan kampung pertama yang termasuk berhasil dilakukan di Jakarta yang terkenal dengan “Proyek Husni Thamrin” di mulai tahun 1969. Oleh karena sukses perbaikan kampong ini, maka ada perhatian dari badan keuangan dunia, untuk membantu proyek ini. Bank Dunia memberi pinjaman kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta dan Kota Madya Surabaya untuk program perbaikan kampung tahun 1974-1979. Selanjutnya proyek perbaikan kampong ini diperluas untuk kota-kota lain seperti Bandung, dan Medan, dana pembangunannya bukan saja oleh Bank Dunia melainkan dari bank Pembangunan Asia.

Program perbaikan kampung ini dinilai sangat berhasil karena dapat meningkatkan kualitas fisik lingkungan bersamaan dengan meningkatnya derajat kesehatan masyarakat. Beberapa kegiatan dari program perbaikan kampung ini ialah :

- Melebarkan jalan-jalan sempit, ataupun sekurang-kurangnya memperkeras gang-gang yang selama ini kondisinya becek.
- Membangun parit-parit lingkungan untuk mencegah terjadinya genangan air waktu musim hujan.

- Menyediakan fasilitas penyediaan air bersih berupa pet umum ataupun kalau memungkinkan adalah pengadaan MCK (Mandi, Cuci, Kakus).
- Menyediakan sarana pembuangan sampah berupa kereta dorong dan perlengkapan lainnya.

Pada umumnya perbaikan kampung ini tidak memperbaiki tata letak bangunan, hanyalah meningkatkan kondisi yang ada agar lebih higienis. Oleh karena itu ada juga yang tidak setuju dengan program ini karena kawasan yang ada tetap tidak akan sesuai dengan standar rencana kota dan mereka menyatakan bahwa program ini merupakan suatu kawasan yang tidak teratur dan tidak akan pernah menjadi teratur. Namun untuk jangka menengah program ini memang sudah banyak memberi manfaat walaupun untuk jangka panjang harus dicari jalan pemecahannya berupa program peremajaan kota (*urban renewal*)²⁴.

2.6. Peran Aktor Pembangunan

Meskipun peran masyarakat menunjukkan dengan nyata sebagai unsur yang penting dalam penentuan dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan ataupun penataan perumahan/permukiman bertumpu pada masyarakat, namun dalam perwujudannya tidak terlepas dari dukungan peran pelaku/aktor pembangunan lainnya yakni pemerintah. Konsultan dan organisasi pelaksana dimana peran pelaku/aktor pembangunan tersebut dituntut kontribusinya agar keberhasilan pelaksanaannya dapat tercapai dengan baik.

Adapun peran pemerintah, konsultan pembangunan dan organisasi pelaksana dalam penyelenggaraan penataan permukiman adalah sebagai berikut :

²⁴ Sinulingga. B.D Op.Cit, hal. 212-214.

1. Peran Pemerintah

Berdasarkan SK Menteri Negara Perumahan Rakyat No.06/KPTS/1994, kedudukan pemerintah baik pusat maupun daerah dalam pelaksanaan peremajaan permukiman kumuh dengan pola pembangunan bertumpu pada masyarakat adalah sebagai pemimpin (*anabler*) yang memiliki peran sebagai katalisator dan sekaligus mengendalikan secara adil. Selanjutnya ditegaskan pula bahwa pemerintah secara khusus berperan memobilisasi sumberdaya untuk memampukan penduduknya merumahkan diri secara layak dan memberikan pelayanan tehnik dan manajemen termasuk kemudahan perizinan.

Peran pemerintah dalam kedudukannya sebagai pemampu (*enabler*), lebih diarahkan untuk memberikan dukungan kemudahan dan mengakomodasi dari sisi non bangunan rumah (seperti prasarana, sarana dan akses sertifikasi) yang pada akhirnya akan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk membangun/memperbaiki rumahnya sendiri.²⁵ Ditegaskan lagi bahwa dukungan pejabat dalam kegiatan pembangunan partisipatif sangat diperlukan dan banyak hal dipersyaratkan harus berpartisipasi agar masyarakat menjadi efisien dan berhasil.²⁶

Peran pemerintah sebaiknya dibatasi pada pengelolaan sumber-sumberdana pengelolaan penggunaan lahan, pengadaan prasarana terutama air bersih dan kegiatan-kegiatan lain pada skala kota agar masyarakat dapat benar-benar berpartisipasi dalam memperbaiki ataupun membangun permukimannya²⁷. Lebih lanjut Habitat dalam Panudju (1999) mengemukakan bahwa peran pemerintah kota

²⁵ Handrianto, D. "Peremajaan Permukiman dengan Pendekatan Bertumpu Pada Masyarakat sebagai Alternatif Penanganan Permukiman Kumuh". Jurnal Penelitian Wilayah dan Kota, No.22 Sept 1999.

²⁶ Cornea, Michael, M. "The Building Blocks of Participation, Testing Bottom-up Planning". World Bank Discussion Papers, No.166. tahun 1992

²⁷ Pandju, B. "Pengadaan Perumahan Kota dengan Peranserta Masyarakat Berpenghasilan Rendah". Alumni Bandung 1999.

sebagai pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat adalah bertanggung jawab dalam berbagai kegiatan yang berkaitan dengan pengaturan penyediaan lahan dan prasarana untuk keperluan penataan ataupun pembangunan perumahan/permukiman.²⁸

Sedangkan Bank Dunia merekomendasikan peran pemerintah secara keseluruhan dengan tidak membedakan peran pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan ataupun penataan permukiman. Peran dimaksud meliputi tujuh instrumen yang dipergunakan untuk melaksanakan strategi pemberdayaan, yaitu :

1. Mengembangkan hak kepemilikan yang memberikan jaminan atas status kepemilikan dan penggunaan rumah maupun lahan yang dilengkapi dengan peraturan yang benar-benar dilaksanakan.
2. Membentuk sistem pendanaan dengan kredit .
3. Merasionalkan subsidi.
4. Menyediakan prasarana untuk lahan perumahan.
5. Mengatur lahan dan pembangunan rumah.
6. Mengorganisir industri bangunan.
7. Memperkuat institusi yang dapat melihat masalah secara keseluruhan, menyatukan berbagai lembaga pemerintah yang penting sektor swasta, lembaga non pemerintah dan organisasi kelompok masyarakat (Panudju, 1999)

²⁸ Panudju. Ibit. Hal 40.

2. Peran Konsultan Pembangunan

Konsultan pembangunan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan pada kelompok masyarakat berdasarkan Sk Menteri Negara Perumahan Rakyat No.06/KPTS/1994 memiliki peran sebagai pembimbing dan pendamping organisasi klien/KSM dalam pemupukan modal/potensi pembangunan menyelenggarakan pembangunan masyarakat (Community Development) dan pembangunan perumahan secara serta kegiatan terkait. Demikian pula Kusuma (1999) menyatakan bahwa proses pembangunan yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama (subjek) pembangunan, menuntut adanya fungsi konsultasi pembangunan, yang selanjutnya disebut sebagai konsultan pembangunan dan berperan :

- a. Untuk memberdayakan masyarakat agar mampu berperan sebagai pelaku utama pembangunan sehingga dapat menempatkan diri sejajar dengan pelaku pembangunan lainnya.
- b. Untuk mendukung proses penggalangan kelompok dan menjadi perantara dan sekaligus katalisator dalam menggalang sumberdaya individu maupun akses ke pelaku pembangunan lainnya (seperti pemerintah, bank, swasta dan lain sebagainya).
- c. Sebagai pendamping “kelompok membangun” mulai dari konstruksi pembangunan sampai dengan manajemen pengelolaan lingkungan permukiman.
- d. Sebagai mediator/perantara dan mitra bagi para pelaku pembangunan lainnya seperti pemerintah/swasta untuk bersama-sama mengembangkan lingkungan permukiman.



BAB 999
METODE
 PENELITIAN

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Tipologi Penelitian

Penelitian mengenai kajian model penanganan permukiman kumuh di kota Tembilahan ini pada dasarnya adalah merupakan studi kasus yang mengandung makna bahwa dari objek yang dikaji dapat diperoleh fakta yang menggambarkan parameter-parameter dari model penanganan permukiman kumuh yang untuk selanjutnya dapat diterapkan atau ditransformasikan bagi kepentingan pembangunan.

Berdasarkan ciri atau masalah yang akan dipecahkan maka penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif. Pertimbangannya antara lain : pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda. Kedua, metode kualitatif lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan dengan banyak peninjauan pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai dari objek yang dihadapi.²⁹



3.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu untuk mengukur secara cermat terhadap fenomena sosial tertentu dengan melakukan penghimpunan fakta tetapi tidak melakukan hipotesa. Selanjutnya secara harfiah, bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian. Dalam arti penelitian deskriptif itu adalah akumulasi data dasar dalam cara deskriptif

²⁹ Moleong, L.J "Metodologi Penelitian Kualitatif". Remaja Karya Bandung 2001, hal. 5

semata-mata, tidak perlu mencari atau menerangkan saling hubungan, mentes hipotesis, membuat ramalan atau mendapatkan makna implikasi.³⁰ Pelaksanaan metode deskriptif tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan dan penyusunan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data itu³¹.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perumusan konsep dan definisi permukiman kumuh.
2. Perumusan variabel, parameter dan data.
3. Pengumpulan data sekunder yang relevan.
4. Membuat deskripsi analisis tentang data yang diperoleh.
5. Membuat komperasi dan interpretasi data yang didapat dengan model penanganan permukiman kumuh yang ada.
6. Menentukan model penanganan permukiman kumuh di wilayah studi.

3.3. Tahapan Penelitian

3.3.1. Persiapan Survei dan Survei Awal

Agar penelitian yang direncanakan mampu mengakomodasi berbagai kepentingan, maka perlu dilakukan survei lapangan dalam rangka pengumpulan data primer, sedangkan untuk data sekunder akan dilakukan survei instansional. Persiapan survei yang dilakukan meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. Persiapan dasar, berupa pengkajian data atau informasi dan literatur yang berkaitan dengan kawasan studi.

³⁰ Suryabrata S. "*Metodologi Penelitian*". PT. Raja Grafindo, Jakarta 1983, hal. 18-19.

³¹ Surakhmad, W. "*Dasar dan Tekni Research*". Pengantar Metodologi Ilmiah. Tarsito Bandung, 1994 hal. 131.

- b. Mempersiapkan instrument survai data sekunder yang berupa daftar isian berupa tabel-tabel yang pengisian datanya pada dinas dan instansi maupun swasta.
- c. Mengumpulkan data instansi yang telah ada pada instansi pemerintah seperti Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir dan instansi terkait serta pemerintahan tingkat kelurahan.
- d. Mempersiapkan daftar pertanyaan untuk dilapangan jika data yang dibutuhkan tidak tersedia pada dinas dan instansi yang dihubungi.



3.3.2. Pelaksanaan Survai

Tujuan survai adalah untuk mendapatkan berbagai data yang dibutuhkan dalam penelitian antara lain meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Survai data instansional, yaitu pengumpulan data atau perekaman data dari instansi-instansi terkait. Hasilnya berupa uraian, data angka atau peta khususnya mengenai keadaan kawasan penelitian dan kawasan di sekitar/dekat dengan kawasan penelitian serta keadaan kota Tembilahan secara umum.
2. Survai lapangan untuk mengkaji data instansional dan mengetahui keadaan lapangan sebenarnya meliputi : untuk lingkup makro (kota) data yang perlu dipetakan adalah lokasi kawasan permukiman kumuh dalam kota Tembilahan, lokasi kawasan studi dalam pusat kota, lokasi kawasan studi dalam kecamatan dan batas lokasi kawasan studi dalam kelurahan.
3. Observasi dan wawancara, yaitu untuk melengkapi data di atas apabila dirasakan sangat penting untuk diperoleh informasi yang lebih rinci misalnya ingin mengetahui dan menampung keinginan masyarakat secara

langsung yang tidak ada dalam daftar pertanyaan. Kemudian untuk mengetahui sejarah timbulnya perkampungan kumuh. Prosedur atau cara mereka mendapatkan tanah itu apakah ada cara-cara tertentu.

3.4. Aspek Yang Dilihat, Parameter dan Data

Variabel dan data akan dikumpulkan menyangkut beberapa hal untuk memudahkan dalam menentukan batasan dan bentuk data yang akan diperoleh di lapangan, seperti terlihat pada Tabel 3.1

Tabel 3.1.
Aspek, Parameter, dan Data yang diperlukan.

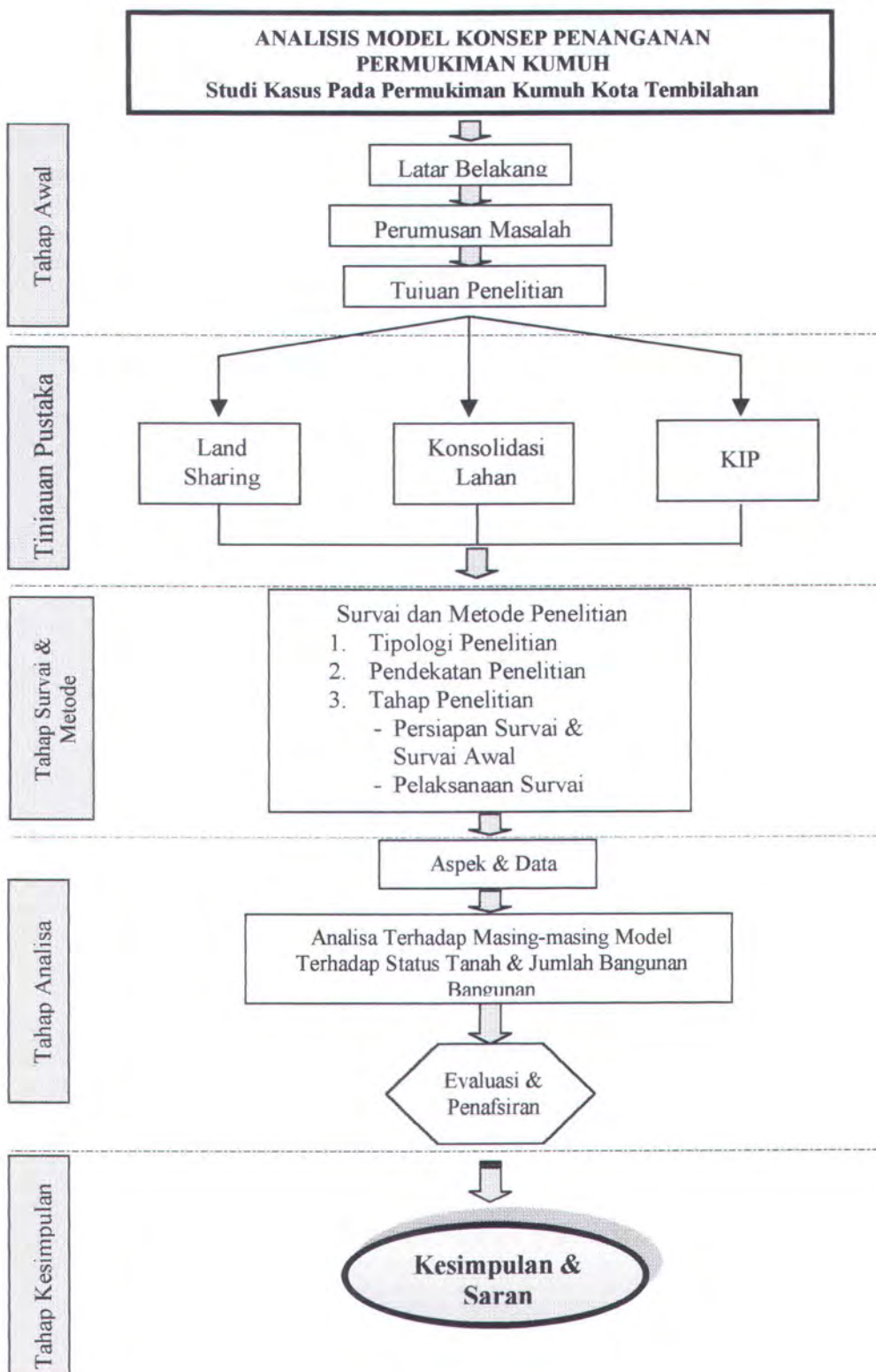
| Aspek | Parameter | Data |
|---------------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Pola penggunaan ruang | Kegiatan fisik | Bangunan (jumlah, kondisi) |
| Karakteristik penghuni | Pendidikan Kependudukan Mata pencaharian | Tingkat pendidikan Struktur penduduk Jenis pekerjaan kepala keluarga |
| Status tanah dan bangunan | Hak milik Tanah Negara Milik sendiri Sewa/kontrak Tanpa ijin/hak | Luas lahan Luas lahan Jumlah rumah Jumlah rumah Jumlah rumah |
| Sarana dan prasarana | Pendidikan Kesehatan Perdagangan Pemerintah Peribadatan Ruang terbuka Jalan Air bersih Drainase Saluran limbah | Jumlah (Tk.,SD,SLTP,SLTA) Jumlah (Puskesmas, BKIA) Warung, toko Balai pertemuan, Ktr Lurah Mesjid, gereja dll Jumlah lokasi Kondisi Kondisi Kondisi Limbah cair dan padat |

Sumber :Dari Instansi terkait ataupun Hasil Survei Lapangan.

3.5. Cara Analisis

Analisis dilakukan berkaitan dengan tujuan penelitian antara lain :

1. Melakukan analisis dan interpretasi dari deskripsi data tentang kondisi fisik, dan sosial budaya pada kawasan kumuh. Analisis dikaitkan dengan kriteria kumuh.
2. Melakukan analisis dan interpretasi dari deskripsi data tentang karakteristik penghuni pada kawasan permukiman kumuh. Analisis dikaitkan dengan karakteristik penghuni permukiman kumuh.
3. Melakukan analisis dan interpretasi dari deskripsi data tentang kebijaksanaan Pemerintah Daerah yang sudah dilakukan dalam menangani kawasan permukiman kumuh.
4. Analisis dan interpretasi dari deskripsi data yang diperoleh di lapangan dan kajian pustaka, kemudian dikaitkan dengan konsep model atau pola penanganan kawasan permukiman kumuh dan merumuskan konsep penanganan yang sesuai untuk diterapkan pada kawasan studi.



Gambar 3. Kerangka Penelitian



BAB IV
KEADAAAN
UMUM DAERAH

BAB IV

KEADAAN UMUM DAERAH

4.1. Gambaran Makro Kawasan Studi

4.1.1. Karakteristik Fisik Kota Tembilahan

Kota Tembilahan adalah ibukota Kabupaten Indragiri Hilir yang terletak di bagian Selatan wilayah Propinsi Riau, berjarak lebih kurang 350 km dari Kotamadya Pekanbaru. Secara Administratif kota Tembilahan berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Kecamatan Batang Tuaka (Sungai Batang Tuaka)
- Sebelah Selatan : Kecamatan Enok (Parit Jawa dan Parit Gumpung)
- Sebelah Barat : Kecamatan Tempuling (Parit 12 Pulau Palas)
- Sebelah Timur : Kecamatan Batang Tuaka (Parit 17 Tembilahan Kota)

Secara geografis kota Tembilahan terletak pada bagian tengah dari Kabupaten Indragiri Hilir, dengan luas kota saat ini sekitar 256,17 km² atau 25.617 Ha. Terletak pada posisi 00⁰ 19'33,23" LU dan 103⁰ 09'33,25" BT. Tinggi pusat Pemerintahan Wilayah Kecamatan dari permukaan laut adalah 1 – 4 m dengan suhu 37⁰C. Kondisi topografinya relatif datar dengan kemiringan antara 0 – 5% dan ketinggian rata-rata 2,5 meter di atas permukaan air laut. Kota Tembilahan terbagi atas 8 bagian wilayah kelurahan/desa yaitu :

- Kelurahan Tembilahan Kota (344 ha)
- Kelurahan Tembilahan Hilir (1.155 ha)
- Kelurahan Tembilahan Hulu (1.706 ha)
- Kelurahan Sungai Beringin (1.893 ha)

- Kelurahan Pekan Arba (1.508 ha)
- Pulau Palas (10,27 ha)
- Pekan Kamis (2,35ha)
- Seberang Tembilahan (6,39 ha)³²

Kota Tembilahan sebagian besar dipengaruhi oleh kondisi pasang surut yang sangat berpengaruh pada sistem drainase kota, karena dengan topografi yang relatif datar akan sulit untuk mengalirkan air buangan. Secara hidrologis, sumber air terbesar dari sungai Indragiri. Dengan adanya pasang surut yang cukup tinggi menyebabkan adanya intrusi air laut yang mencapai kota Tembilahan, sehingga sangat mempengaruhi sumber air baku tersebut, terutama dalam penyediaan air bersih sistem perpipaan. Dampak dari kondisi tersebut, tingkat pelayanan air bersih yang dapat diberikan menjadi terbatas.

4.1.2. Penduduk dan Kegiatan Usaha

Jumlah penduduk kota Tembilahan pada tahun 2001 sebanyak 69.004 jiwa yang terdiri dari 14.180 KK, dengan jumlah 34.297 jiwa laki-laki dan 34.725 jiwa perempuan. Ditinjau dari pembagian penduduk menurut agama dapat dilihat pada Tabel 4.1

Tabel 4.1
Jumlah Penduduk Menurut Agama

| No | A g a m a | Jumlah (jiwa) | Persentase (%) |
|----|-----------|---------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | I s l a m | 67.995 | 98,54 |
| 2. | Katolik | 59 | 0,09 |
| 3. | Protestan | 388 | 0,56 |
| 4. | Budha | 562 | 0,81 |

Sumber : Tembilahan dalam angka tahun 2001³³

³² Pemerintah Kab. Indragiri Hilir. “Pekerjaan Perencanaan Kawasan Pemukiman Kota Tembilahan”. Proyek Perencanaan Kawasan Pemukiman Perkotaan Di Tembilahan Kab. Indragiri Hilir TA. 2000. hal. I – 1.

³³ Badan Pusat Statistik Tembilahan. “ Tembilahan Dalam Angka Tahun 2002”

Berdasarkan tabel tersebut terlihat bahwa penduduk kota Tembilahan sebagian besar beragama Islam yaitu sekitar (98,54%), kemudian diikuti oleh penduduk yang beragama Budha (0,81%). Selebihnya menganut agama Katolik (0,09%) dan Protestan (0,56%).

Diperkirakan pada tahun 2005 penduduk kota Tembilahan akan mencapai 83.341 jiwa dengan laju perkembangan penduduk rata-rata sampai saat ini mencapai 1,26%, yang tersebar pada 8 (delapan) kelurahan yaitu : Kelurahan Pulau Palas, Seberang Tembilahan, Tembilahan Hilir, Tembilahan Kota, Tembilahan Hulu, Pekan Kemis, Pekan Arba dan Sungai Beringin. Penduduk terpadat berada di Kelurahan Tembilahan Kota dan Tembilahan Hulu dengan tingkat kepadatan sekitar 6.705 jiwa/km², jumlah penduduk di kedua kelurahan tersebut pada tahun 2002 sebanyak 38.616 jiwa yang diperkirakan akan meningkat menjadi 46.839 jiwa pada tahun 2005.

Sebagian besar mata pencaharaan penduduk dibidang pertanian dan perdagangan. Perkembangan industri perkebunan seperti kelapa, dalam beberapa tahun terakhir ini menunjukkan pertumbuhan yang cukup tajam, hal ini berpengaruh sangat kuat terhadap pertumbuhan ekonomi dan penerimaan daerah. Mengenai mata pencarian penduduk ini dapat dilihat pada tabel 4.2 di bawah ini.

Tabel 4.2
Mata Pencarian Penduduk Kota Tembilahan

| No | Jenis Mata Pencarian | Jumlah (jiwa) | Persentase (%) |
|----|------------------------|---------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Petani | 43.088 | 62,44 |
| 2. | Buruh Tani | 5.469 | 7,92 |
| 3. | Buruh Industri | 765 | 1,11 |
| 4. | Buruh Bangunan | 656 | 0,95 |
| 5. | Perdagangan/Hotel | 10.273 | 14,89 |
| 6. | ABRI + Polri | 525 | 0,76 |
| 7. | Pensiunan (ABRI + PNS) | 489 | 0,71 |
| 8. | PNS | 2.997 | 4,34 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|-----------------|-------|------|
| 9. | Jasa Perorangan | 515 | 0,75 |
| 10. | Lain-lain | 4.227 | 6,13 |

Sumber : Tembilahan dalam angka tahun 2001.³⁴

Berdasarkan tabel di atas, penduduk kota Tembilahan mata pencariannya sebagian besar sebagai petani (62,44%). Ini sesuai dengan kondisi alam terutama struktur tanah berupa tanah gambut dan dipengaruhi oleh pasang surut. Petani yang ada di kota Tembilahan sebagian besar petani kelapa, baik berupa kelapa dalam, kelapa sawit ataupun kelapa hibrida. Selain didominasi mata pencarian dibidang pertanian, penduduk kota Tembilahan banyak juga yang bergerak di bidang perdagangan dan jasa (14,89%). Hal ini terlihat semakin berkembangnya kota Tembilahan sebagai kota perdagangan. Hal ini disebabkan karena kota Tembilahan merupakan ibukota kabupaten yang terletak di bagian selatan Propinsi Riau, yang menghubungkan wilayah-wilayah hinterland, terutama yang menyangkut kota-kota perdagangan lainnya dari kabupaten yang terdekat seperti Bintan, Tanjung Balai Karimun, Batam, Tanjung Pinang dan Kuala Tungkal (Propinsi Jambi) sehingga merupakan pintu gerbang Riau bagian selatan untuk masuknya barang-barang perdagangan dari daerah- daerah tersebut.

Penggunaan lahan di Kecamatan Tembilahan terutama digunakan untuk pertanian. Dari data statistik Kecamatan Tembilahan di dapat luas tanah kering menurut penggunaan lahan di Kecamatan Tembilahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

³⁴ Badan Pusat Statistik Tembilahan. Tahun 2002. Ibid.

Dari tabel tersebut terlihat bahwa sebagian besar rumah terbuat dari kayu/papan dan lantainya juga terbuat dari papan.

Sebagian rumah penduduk di kawasan studi dibangun dalam batas wilayah sempadan sungai yaitu kurang dari 100 m dari titik pasang tertinggi, hal ini bertentangan dengan Kepres No. 57 tahun 1989, yang dipertegas oleh Surat Edaran Bupati Kabupaten Indragiri Hilir, tentang larangan pemberian izin bangunan pada kawasan tersebut.

4. Status Sosial Ekonomi Masyarakat

Pada umumnya warga masyarakat kawasan di permukiman kumuh tersebut, berasal dari suku bangsa Banjar dan sebagian kecil lagi warga campuran, diantaranya Minangkabau, Melayu, Bugis, Tapanuli dan Jawa. Menurut sejarahnya bahwa masyarakat di permukiman kumuh tersebut merupakan penduduk asli yang pertama kali menempati lokasi tersebut sekitar tahun 1950 yang lalu. Pada umumnya warga masyarakat di permukiman kumuh tersebut adalah pecahan keluarga yang telah lama turun-temurun di lokasi tersebut dan sebagian kecil saja yang merupakan warga pendatang.

Warga masyarakat yang berasal dari suku banjar di permukiman kumuh telah lama bermukim dan beradaptasi. Kedua melayu, yang tidak jauh berbeda dengan kebudayaan asal, oleh karena itu garis keturunan mereka bersifat patrilineal dengan pola pewarisan dua (2) berbanding satu (1) antara anak lelaki dengan perempuan. Mereka tidak mengenal hak ulayat dan ini sangat menunjang dalam proses penataan permukiman. Hubungan sosial antar warga menunjukkan tingkat solidaritas yang sangat kuat yang ditandai dengan adanya kegiatan

kelompok sosial seperti kelompok kematian, arisan perkawinan dan ikatan warga (*suku*).

Pada umumnya para tokoh-tokoh masyarakat seperti ketua RT dan RW setempat direkrut dari warga lokal sehingga memudahkan untuk melakukan perubahan. Selain itu dikalangan masyarakat masih terdapat para tokoh informal yang dituakan (*tokoh adat*) yang dipilih berdasarkan kombinasi legitimasi prestasi ekonomi, pengetahuan tentang adat-istiadat dan keterampilan dibidang ilmu perdukunan tradisional.

Dari sisi ekonomi jenis mata pencaharian warga masyarakat pada umumnya adalah buruh, pedagang, jasa petani (penggarap) dan nelayan. Untuk pekerjaan petani dominant berstatus sebagai petani penggarap lahan sawah dan perkebunan kelapa. Mereka dari golongan yang tidak memiliki lahan. Pada umumnya warga masyarakat yang tidak bekerja sebagian kecil terdiri dari pengangguran dan sisanya adalah Kepala Keluarga yang berstatus janda yang hidup ditanggung oleh anak dan kerabat.

Adanya potensi lokasi yang dimiliki kawasan studi dan ditunjang oleh latar belakang sejarah bahwa kawasan ini digunakan sebagai tempat penampungan usaha-usaha perkayuan dan perdagangan, maka saat ini rumah-rumah di sepanjang sungai Indragiri, terutama yang berhadapan langsung dengan jalan utama (jalan Jendral Sudirman kota Tembilahan) memiliki basis kegiatan ekonomi atau kini disebut dengan usaha yang bertumpu pada rumah tangga (UBR) atau dalam istilah internasionalnya dikenal sebagai *home based enterprises (HBE's)*. Hal lain yang menjadikan lokasi tersebut potensial memiliki basis kegiatan ekonomi adalah karena dengan dengan pusat kota, pasar

dan jumlah penduduk yang relatif padat, sehingga tempat tersebut menjadi sasaran pasar bagi penghuni kawasan studi.

Adanya UBR yang memiliki keragaman jenis saat ini semakin berkembang didukung oleh akses berupa jalan raya yang kondisinya mengalami perubahan yaitu dengan adanya perbaikan dan pelebaran. Perubahan jalan yang kualitasnya menjadi lebih baik terutama bagian yang berhadapan langsung dengan jalan utama mendorong terjadinya perubahan-perubahan tampilan rumah/bangunan di sepanjang jalan Pangeran Hidayat tersebut.

Seiring dengan perkembangan hunian di daerah ini, terjadi pula peningkatan sarana utilitas yang ada, khususnya aliran listrik. Dengan demikian keberadaan permukiman ini semakin diakui walaupun dalam segi penampilan terutama daerah-daerah dibelakangnya masih banyak yang kurang memenuhi syarat.

Sedangkan ditinjau dari tata guna lahannya, pada saat ini lahan yang berada pada kawasan studi, sebagian berfungsi sebagai rumah yang sekaligus tempat usaha bagi penghuninya. Usaha yang berada di kawasan studi antara lain penjualan kayu, warung makanan, bengkel sepeda motor, kios meracang, penjahit, wartel, rental vcd dan toko yang menjual bahan-bahan kebutuhan sehari-hari. Prasarana yang menunjang permukiman kawasan studi terdiri dari mesjid, sekolah, dan lain-lain berada pada permukiman di seberang jalannya dimana secara kelembagaan wilayah ini dianggap satu kampung dengan seberang jalan utama.

4.3. Pembangunan Pada Kawasan Studi

4.3.1. Kebijakan Pemerintah Daerah

Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir, telah mengambil langkah kebijaksanaan untuk menangani permukiman kumuh di Kota Tembilahan yang merupakan ibukota kabupaten. Berdasarkan inventarisasi tentang kebijaksanaan yang telah dilakukan Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir adalah melakukan perbaikan lingkungan permukiman kumuh berbentuk paket-paket proyek melalui dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) serta bantuan Pemerintah Pusat melalui propinsi yaitu proyek Pengadaan Tempat Penampungan Air Hujan (PAH) yang berbentuk pengadaan tangki-tangki tempat penampungan air hujan. Kegiatan ini melalui instansi vertikal atau kantor wilayah yang ada di tingkat propinsi.

Kebijaksanaan yang telah dilakukan Pemerintah Kabupaten melalui proyek perbaikan kampung (KIP) mendekati hampir seluruh kawasan kumuh yang ada kecuali Kelurahan Tembilahan Hilir. Namun pelaksanaan kegiatannya hanya berbentuk perbaikan fisik jalan yang berupa gang/lorong, sedangkan terhadap rumah penduduk ataupun kegiatan ekonominya tidak tersentuh sama sekali. Intinya hanya sebagai perangsang dan tidak untuk seluruh lingkungan pada kawasan permukiman kumuh yang ada. Kegiatan proyek ini akan tetap dilanjutkan dengan cara koordinasi proyek terpadu dengan instansi-instansi terkait dan mengikutsertakan peran masyarakat lebih besar lagi.

Permukiman kumuh yang ada perlu segera dibenahi dan ditata sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota yang ada dan sudah dijadikan Peraturan Daerah (PERDA). Mengingat keterbatasan dana, maka upaya penataan dilaksanakan melalui proyek percontohan (*Pilot Project*), yang lokasinya

ditetapkan pada permukiman kumuh yang sangat mendesak untuk dibenahi secara bertahap.

4.3.2. Program dan Proyek dalam Kawasan Studi

Dalam survai data sekunder yang dilakukan, diperoleh data bahwa ada beberapa program dan proyek pembangunan yang sudah dilaksanakan pada kawasan studi yaitu :

1. Program Kerjasama Unicef

Program kerjasama Unicef di Kabupaten Indragiri Hilir yang dilaksanakan di Kota Tembilahan lokasinya di kelurahan Tembilahan Hilir dapat diidentifikasi yaitu Proyek Sanitasi Lingkungan dan Proyek Income Generating.

2. Program Perbaikan Kampung

Pelaksanaan Program perbaikan Kota Tembilahan dimulai Tahun Anggaran 1980/1981. Berdasarkan laporan evaluasi Proyek Perbaikan Kampung Urban di Kota Tembilahan. Tiga Kelurahan yang termasuk dalam kegiatan proyek ini adalah Kelurahan Kota, Kelurahan Tembilahan Hulu dan Kelurahan Tembilahan Hilir yang merupakan kawasan studi. Tetapi berdasarkan data yang dihimpun, pelaksanaan proyek KIP tersebut hanya tercatat 2 (dua) kelurahan, dengan pekerjaan sebagai berikut :

- a. Kelurahan Tembilahan Kota. Proyek KIP dilaksanakan pada tahun 1990/1991, yang meliputi pekerjaan : jalan setapak dan beton, jalan aspal pinggir laut/sungai, jalan lingkungan dari aspal, bandar atau riol dan pembangunan bak sampah.

- b. Kelurahan Tembilahan Hulu. Proyek KIP dilaksanakan tahun anggaran 1991/1992, yang meliputi pekerjaan : jalan aspal, saluran atau riol dan Mandi Cuci Kaskus (MCK).



*BABU
ANALYSIS
& PEMBAHASAN*

BAB V

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1. Analisis Deskriptif Beberapa Aspek Kawasan Studi

Sebelum masuk kepada analisis relevansi model penanganan permukiman terlebih dahulu ada beberapa analisis secara deskriptif terhadap aspek atau komponen yang perlu diperhatikan pada suatu kawasan permukiman yaitu pola penggunaan ruang, karakteristik penghuni, status tanah dan bangunan dan sarana dan prasarana yang ada pada suatu kawasan. Aspek-aspek ini memberikan gambaran tentang kondisi suatu kawasan permukiman. Perlunya melihat aspek-aspek ini karena tidak semua kawasan permukiman memenuhi persyaratan, apalagi jika menyangkut permukiman kumuh yang biasanya banyak terdapat di perkotaan. Begitu juga dengan permukiman kumuh yang ada di Kelurahan Tembilahan Hilir Kota Tembilahan tepatnya di Parit 13 dan 14.

5.1.1. Pola Penggunaan Ruang

Pola penggunaan ruang pada suatu kawasan dapat dilihat dari tingkat kepadatan, jumlah bangunan serta kondisi dari bangunan yang ada pada kawasan tersebut. Kepadatan bangunan pada suatu kawasan adalah perbandingan jumlah rumah dengan luas lahan. Dari perbandingan luas dengan jumlah bangunan tersebut akan memberikan gambaran terhadap tingkat kepadatan suatu daerah atau kawasan.

Pada kawasan studi, jumlah bangunan terdiri dari 422 unit rumah dengan jumlah KK 492. Kawasan dibagi menjadi 17 gang (9 blok) yang merupakan lorong di kawasan permukiman. Hal ini dapat dilihat pada tabel 5.1.

Keadaan fisik bangunan yang ada pada lingkungan permukiman kumuh di kawasan studi tidak teratur sebagai akibat kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat. Jumlah bangunan dan kondisi serta kepadatan bangunan yang ada secara nyata melebihi daya dukung lahan terhadap jumlah bangunan. Dari hasil survai yang dilakukan, pola penggunaan ruang pada kawasan studi tidak teratur atau tidak tertata rapi dengan kondisi bangunan yang sudah tua (bahan bangunan yang sudah tua/lapuk) dan prasarana lingkungan yang tidak baik. Hal ini karena disebabkan karena kemampuan dan pengetahuan masyarakat yang relatif rendah dalam melakukan pembangunan dengan memanfaatkan ruang-ruang lingkungan yang seharusnya berfungsi untuk kegiatan lain seperti ruang terbuka ataupun tempat bermain anak-anak pada kawasan tersebut. Antara bangunan berdempet satu dengan yang lain sehingga memberikan gambaran visual lingkungan yang tidak menyenangkan. Selain itu sulitnya pengadaan sarana dan prasarana lingkungan.

Keadaan ini selain lemahnya pengetahuan masyarakat, juga sebagai akibat lemahnya pengawasan pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat. Maka dari itu pertumbuhan jumlah bangunan dan penataan kawasan yang ada terutama pada kawasan studi mengakibatkan kondisi lingkungan menjadi kumuh. Jumlah dan kepadatan melampaui dari kemampuan atau daya tampung dari luas tanah.

Tabel. 5.1
Jumlah Bangunan dan Luas Lahan Pada Kawasan Studi

| No | Lokasi | Jumlah KK Kumuh | Jlh. Rumah | Luas Lahan (Ha) | Kepadatan Rumah/Ha |
|-----------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. | TEMBILAHAN HILIR | 492 KK | 422 unit | 7,81 | 54,03 |
| 1. | Lr. Bintan 1 | 32 KK | 30 unit | 0,51 | 58,82 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--------------------|-------|---------|------|-------|
| 2. | Lr. Bintang 2 | 33 KK | 30 unit | 0,53 | 56,60 |
| 3. | Lr. Kubur | 45 KK | 38 unit | 0,59 | 64,41 |
| 4. | Lr. Natuna | 28 KK | 25 unit | 0,48 | 52,08 |
| 5. | Lr. Delapan Tiga | 32 KK | 28 unit | 0,39 | 71,79 |
| 6. | Lr. SD.05 | 25 KK | 24 unit | 0,41 | 58,54 |
| 7. | Lr. Bersama | 20 KK | 14 unit | 0,32 | 43,75 |
| 8. | Lr. Delima | 27 KK | 21 unit | 0,47 | 44,68 |
| 9. | Lr. Setia Budi | 35 KK | 31 unit | 0,56 | 55,36 |
| 10. | Lr. Serba Usaha | 20 KK | 15 unit | 0,37 | 40,54 |
| 11. | Lr. Syariat | 16 KK | 12 unit | 0,34 | 35,29 |
| 12. | Lr. Usaha Baru | 18 KK | 16 unit | 0,37 | 43,24 |
| 13. | Lr. Sederhana | 31 KK | 26 unit | 0,46 | 56,52 |
| 14. | Lr. Pantai Harapan | 30 KK | 27 unit | 0,54 | 50,00 |
| 15. | Lr. Setuju | 35 KK | 32 unit | 0,47 | 68,09 |
| 16. | Lr. Suka Damai | 30 KK | 24 unit | 0,44 | 54,55 |
| 17. | Lr. Sepakat Karya | 35 KK | 29 unit | 0,56 | 51,79 |

Sumber : Diolah dari data Laporan Perenc.Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

Dari tabel di atas terlihat bahwa kondisi permukiman pada kawasan studi merupakan permukiman yang padat, dengan tingkat kepadatan rumah rata-rata 54,03 per Ha, dan masing-masing lorong (*gang*) memiliki keragaman kepadatan yang berbeda-beda. Karena kepadatan bangunan yang cukup tinggi, maka sulit ditemukan adanya ruang terbuka baik berupa taman lingkungan ataupun tempat bermain anak-anak. Ruang terbuka yang ada hanya merupakan kawasan kuburan yang merupakan kawasan yang peruntukannya bersifat sangat khusus. Kalaupun ada ruang terbuka lain yang ditemui merupakan tanah milik masyarakat yang belum terbangun.

Untuk kondisi bangunan, ditinjau dari konstruksi bangunan atau bahan bangunan yang digunakan. Konstruksi bangunan dilihat dari jenisnya dibagi tiga yaitu, bangunan permanen, semi permanent dan temporer atau darurat. Bangunan permanen dikategorikan apabila : (1) dinding tembok atau batu cetak, (2) lantai ubin atau beton, (3) atap seng atau genteng. Untuk bangunan semi permanent yaitu (1) pondasi batu, (2) dinding bagian bawah tembok, (3) lantai

ubin atau beton (3) atap seng. Sedangkan untuk bangunan temporer dikategorikan apabila : (1) pondasi panggung, (2) lantai papan, (3) dinding papan, dan (4) atap seng atau daun. Konstruksi bangunan pada kawasan studi dapat dilihat pada table 5.2 di bawah ini.

Tabel 5.2
Konstruksi Bangunan di Kawasan Studi

| No | Lokasi | Jlh. Rumah | Semi Permanen | | Temporer | |
|-----------|-------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------|--------------|
| | | | Jumlah | (%) | Jumlah | (%) |
| 1 | 2 | 3 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| I. | TEMBILAHAN HILIR | 422 unit | 49 | 11,61 | 373 | 88,39 |
| 1. | Lr. Bintang 1 | 30 unit | 2 | 6,7 | 28 | 93,3 |
| 2. | Lr. Bintang 2 | 30 unit | 3 | 10,0 | 27 | 90,0 |
| 3. | Lr. Kubur | 38 unit | - | - | 38 | 100,0 |
| 4. | Lr. Natuna | 25 unit | - | - | 25 | 100,0 |
| 5. | Lr. Delapan Tiga | 28 unit | 1 | 3,6 | 27 | 96,4 |
| 6. | Lr. SD.05 | 24 unit | 4 | 16,7 | 20 | 83,3 |
| 7. | Lr. Bersama | 14 unit | - | - | 14 | 100,0 |
| 8. | Lr. Delima | 21 unit | 4 | 19,1 | 17 | 80,9 |
| 9. | Lr. Setia Budi | 31 unit | 6 | 19,4 | 25 | 80,6 |
| 10. | Lr. Serba Usaha | 15 unit | 1 | 6,6 | 14 | 93,3 |
| 11. | Lr. Syariat | 12 unit | 1 | 8,3 | 11 | 97,7 |
| 12. | Lr. Usaha Baru | 16 unit | 6 | 37,5 | 10 | 62,5 |
| 13. | Lr. Sederhana | 26 unit | 6 | 23,1 | 20 | 76,9 |
| 14. | Lr. Pantai Harapan | 27 unit | 7 | 25,9 | 20 | 74,1 |
| 15. | Lr. Setuju | 32 unit | 5 | 15,6 | 27 | 84,4 |
| 16. | Lr. Suka Damai | 24 unit | 3 | 12,5 | 21 | 87,5 |
| 17. | Lr. Sepakat Karya | 29 unit | 4 | 13,8 | 25 | 86,2 |

Sumber: Diolah dari data Laporan Perenc. Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

Kawasan permukiman kumuh yang menjadi lokasi studi terdiri dari dua katagori bangunan, yaitu bangunan semi permanen dan bangunan temporer. Dari tabel di atas dapat diidentifikasi bahwa kondisi bangunan di kawasan studi sebagai berikut : bangunan temporer secara terdiri dari 88,39%, sedangkan bangunan semi permanen sekitar 11,61%. Jadi dengan demikian kawasan permukiman tersebut didominasi oleh bangunan permanen dengan ciri-ciri fisik terdiri dari : pondasi panggung, lantai papan, dinding papan, dan atap seng atau

daun. Dari survai yang dilakukan ke lapangan kondisi bangunan rumah penduduk rata-rata sudah tua, apakah itu bangunan temporer ataupun bangunan semi permanen. Selain itu sebagian besar bangunan rumah yang ditempati penduduk tidak tertata dengan baik, sehingga menyebabkan struktur penggunaan ruang kawasan tidak teratur.

5.1.2. Status Tanah dan Bangunan

Pada kawasan studi status tanah dan bangunan dapat dikatagorikan Hak Milik (bersertifikat dan surat camat) dan tanah negara (tanpa surat). Ini berarti bahwa sebagian besar tanah yang ditempati penduduk dimiliki secara resmi, dan sebagian lagi yang memiliki tidak resmi atau tanah negara (tanpa memiliki surat). Tanah-tanah itu mereka peroleh ada yang dengan membeli dari pemilik yang terdahulu dan sebagian besar berupa harta warisan.

Tabel 5.3
Status Tanah Pada Kawasan Studi

| No | Lokasi | Jumlah Rumah | Hak Milik | | Negara | |
|-----------|-------------------------|-----------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | | Jumlah | % | Jumlah | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 8 | 9 |
| 1. | TEMBILAHAN HILIR | 422 unit | 229 | 55,69 | 193 | 44,31 |
| 1. | Lr. Bintang 1 | 30 unit | 15 | 50,00 | 15 | 50,00 |
| 2. | Lr. Bintang 2 | 30 unit | 7 | 23,33 | 23 | 76,63 |
| 3. | Lr. Kubur | 38 unit | 8 | 21,05 | 30 | 78,95 |
| 4. | Lr. Natuna | 25 unit | 20 | 80,00 | 5 | 20,00 |
| 5. | Lr. Delapan Tiga | 28 unit | 14 | 50,00 | 14 | 50,00 |
| 6. | Lr. SD.05 | 24 unit | 18 | 75,00 | 6 | 25,00 |
| 7. | Lr. Bersama | 14 unit | 12 | 85,71 | 2 | 14,29 |
| 8. | Lr. Delima | 21 unit | 5 | 23,81 | 16 | 76,19 |
| 9. | Lr. Setia Budi | 31 unit | 14 | 45,16 | 17 | 54,84 |
| 10. | Lr. Serba Usaha | 15 unit | 10 | 66,67 | 5 | 33,33 |
| 11. | Lr. Syariat | 12 unit | 9 | 75,00 | 3 | 25,00 |
| 12. | Lr. Usaha Baru | 16 unit | 8 | 50,00 | 8 | 50,00 |
| 13. | Lr. Sederhana | 26 unit | 16 | 61,54 | 10 | 38,46 |
| 14. | Lr. Pantai Harapan | 27 unit | 17 | 62,96 | 10 | 37,04 |
| 15. | Lr. Setuju | 32 unit | 25 | 78,13 | 7 | 21,87 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-----|-------------------|---------|----|-------|----|-------|
| 16. | Lr. Suka Damai | 24 unit | 19 | 79,17 | 5 | 20,83 |
| 17. | Lr. Sepakat Karya | 29 unit | 12 | 41,38 | 17 | 58,62 |

Sumber: Laporan Perenc. Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

Dari tabel 5.3 terlihat bahwa sebagian besar tanah pada kawasan permukiman tersebut telah secara sah dimiliki begitu juga dengan bangunan rumah yang ditempati hal ini terlihat dari tabel tersebut.

Tabel di atas menunjukkan bahwa pada kawasan studi 55.69% para pemilik lahan dan rumah telah memiliki surat resmi sebagai tanda hak untuk memiliki, dan 44,31% kepemilikan lahan tanpa surat (tanah negara). Ini berarti sebagian kecil dari tanah perumahan pada kawasan permukiman tersebut merupakan milik negara yang mereka pakai tanpa izin atau hak yang kuat. Artinya pada suatu waktu pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat mengambil atau memanfaatkan tanah yang tidak memiliki surat, yang ditempati oleh penghuni rumah tersebut. Ini memberikan gambaran bahwa mereka yang menempati tanah tersebut bisa saja dilakukan penggusuran atau kegiatan lain dari program pemerintah daerah untuk menata kawasan permukiman tersebut.

Berdasarkan data Laporan Perencanaan Permukiman Kota Tembilahan tahun 2000, diketahui bahwa penghuni rumah pada kawasan studi terdiri dari tiga kelompok yaitu menempati rumah milik sendiri, sewa/kontrak dan lain-lain. Rincian dari masing-masing kelompok tersebut yaitu yang menempati rumah milik sendiri sebesar 74,41%, yang menyewa/kontrak 17,77% dan lain-lain 7,82%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada komposisi yang terlihat pada tabel di halaman berikut ini.

Tabel 5.4
Jumlah dan Persentase Status Penghuni Rumah

| No | Status Rumah | Jumlah | Persentase (%) |
|----|---------------|--------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Milik Sendiri | 314 | 74,41 |
| 2 | Sewa /Kontrak | 75 | 17,77 |
| 3 | Lain-lain | 33 | 7,82 |

Sumber: Laporan Perenc. Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

Di kawasan studi secara keseluruhan terdapat 17,77 % penduduk yang masih menetap di rumah kontrakan. Hal ini dapat menjadi suatu indikator masih di butuhkan tempat hunian ataupun perumahan. Berdasarkan hal ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat setempat telah mengenal budaya “menyewa/kontrak”. Tetapi setatus hunian dengan sewa atau kontrak dan lain-lain ini relatif kecil. Kecendrungan ini merupakan mengindikasikan adanya arus urbanisasi yang masuk ke kota Tembilahan, khususnya bagi mereka yang kemudian tinggal di kawasan studi, yakni pendatang baru yang memaksa untuk menetap di situ.

Sedangkan dengan status lain-lain adalah mereka yang menempati rumah majikannya sebagai pemilik perkebunan kelapa. Mereka bekerja sebagai petani penggarap yang mengurus kebun kelapa. Oleh majikannya mereka diberikan izin untuk menempati rumah pada kawasan studi. Berdasarkan kondisi tersebut di atas, maka untuk menentukan program maupun proyek yang akan dilaksanakan oleh pemerintah khususnya Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir harus mempertimbangkan status kepemilikan tanah dan rumah di kawasan studi. Hal ini sangat penting diketahui untuk menentukan bentuk dan besarnya kompetensi terhadap kepemilikan (tanah dan bangunan) yang terkena proyek, serta perkiraan waktu yang diperlukan untuk memproses kegiatan khususnya

yang berhubungan dengan model penanganan kawasan permukiman kumuh di daerah studi.

5.1.3. Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana menyangkut fasilitas sosial seperti pendidikan, keagamaan, kesehatan dan olah raga, tersedia di wilayah kecamatan yang lokasinya di kelurahan dalam kota Tembilahan.

Kawasan studi yang berada di Kelurahan Tembilahan Hilir sangat berdekatan dengan fasilitas-fasilitas untuk melayani kebutuhan masyarakat, seperti misalnya rumah sakit yang berhadapan langsung dengan wilayah studi, mesjid, sekolah dan fasilitas umum lainnya. Oleh karena itu pelayanan fasilitas sosial bagi masyarakat pada kawasan studi, tidak menjadi masalah jika dilihat dalam konteks lingkup dan jangkauan pelayanan yang dibutuhkan

Seandainya penyediaan fasilitas umum atau sosial akan di bangun di dalam kawasan studi itu sendiri akan mendapat kesulitan, karena tidak tersedianya lahan kosong, tetapi karena dekatnya dengan sebagian besar fasilitas tersebut tersedia di luar kawasan studi hal ini tidak menjadi masalah, yaitu hanya dibatasi oleh jalan utama pada kawasan tersebut.

Kaberadaan fasilitas di luar kawasan studi tersebut berupa fasilitas pendidikan, misalnya sekolah (SD, SLTP, SLTA), fasilitas ibadah (mesjid, gereja dan kelenteng) dan fasilitas kesehatan (rumah sakit, puskesmas) masih dalam jangkauan pelayanan lingkup kelurahan atau kecamatan.

Kondisi dan persebaran fasilitas umum atau sosial di sekitar kawasan studi yang lain berupa pasar atau pusat perdagangan yang dibutuhkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, merupakan standar pelayanan untuk

masyarakat kota Tembilahan secara keseluruhan yang kebetulan berada di Kelurahan Tembilahan Hilir dan dekat dengan kawasan studi.

Fasilitas umum seperti kran umum dan MCK telah dibangun oleh pemerintah daerah melalui kegiatan proyek MCK, dan ini dapat dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat. Tetapi beberapa lainnya tidak dimanfaatkan, karena perilaku dan kebiasaan masyarakat kawasan tersebut masih dipengaruhi oleh kebiasaan hidup di desa. Kebiasaan buang air besar di kali atau sungai dan juga pinggir pantai masih dianggap lebih menyenangkan. Sesuai dengan lokasi kawasan yang berada di pinggir atau bantaran sungai.

1. Fasilitas Peribadatan

Tingkat pelayanan dan jangkauan pelayanan fasilitas peribadatan ditentukan oleh jumlah penduduk atau agama tertentu, dengan kata lain macam dan jenis fasilitas peribadatan harus disesuaikan dengan jumlah penduduk yang memeluk agama yang ada pada lingkungan tersebut.

Lokasi fasilitas peribadatan ditentukan dengan mempertimbangkan kemudahan pencapaian oleh penghuni, serta jumlah penduduknya. Untuk fasilitas sosial yang berhubungan dengan kegiatan ibadah yang ada di dekat kawasan studi dapat dilihat pada tabel pada halaman berikut.

Tabel 5.5
Fasilitas Ibadah di Kawasan Studi

| No | Fasilitas Ibadah | Jumlah |
|----|------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Mesjid/Mushalla | 3 |
| 2 | Gereja | 1 |
| 3 | Kelenteng Budha | 1 |

Sumber : Monografi Kelurahan Tembilahan Hilir Th. 2001

Dari gambaran fasilitas yang ada dekat kawasan tersebut yang paling banyak adalah mesjid/mushalla yaitu berjumlah 3 buah, kemudian gereja 1 buah dan kelenteng budha 1 buah. Hal ini memberikan gambaran bahwa sebagian besar penduduk di kawasan studi ataupun kelurahan Tembilahan Hilir umumnya memeluk agama Islam dan sebagian kecil saja yang memeluk agama Kristen ataupun Budha.

2. Fasilitas Pendidikan

Prasarana pendidikan merupakan fasilitas umum yang mutlak dibutuhkan pada suatu lingkungan permukiman, karena pendidikan merupakan salah satu alat ukur yang dapat dipergunakan untuk melihat persyaratan suatu kawasan permukiman. Kebutuhan fasilitas pendidikan di kawasan studi tidak dapat diukur, karena seperti yang telah dikatakan di atas bahwa fasilitas yang ada adalah untuk wilayah kota Tembilahan dan fasilitas-fasilitas tersebut sebagian dekat dengan kawasan studi. Dengan keadaan ini maka fasilitas yang ada secara langsung melayani kebutuhan sarana pendidikan bagi kawasan studi. Prasarana pendidikan yang ada di dekat kawasan studi adalah Sekolah Dasar (SD) sebanyak 2 buah, SLTP sebanyak 1 buah dan SLTA sebanyak 1 buah.

3. Fasilitas Kesehatan

Macam fasilitas kesehatan dapat berbentuk poliklinik atau BKIA, Puskesmas Pembantu, Pusat Latihan Kesehatan dan lain sebagainya yang menunjang peningkatan kesehatan masyarakat dan jenisnya ditentukan oleh standar bagi suatu lingkungan permukiman yang sehat. Penempatan pusat-pusat kesehatan masyarakat harus ditempatkan diberbagai tempat sehingga mudah dicapai oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pelayanan kesehatan.

Fasilitas kesehatan yang ada di kawasan studi terdiri dari Puskesmas Pembantu sebanyak 1 buah yang letaknya di Kelurahan Tembilahan Hilir dan Rumah Sakit yang berdekatan dengan kawasan studi. Dengan demikian pelayanan kesehatan yang dibutuhkan penduduk pada kawasan studi tidak menjadi masalah.

4. Fasilitas Perdagangan dan Jasa

Fasilitas perdagangan dan jasa dapat berupa kios-kios pasar atau warung dan toko-toko yang menjual kebutuhan hidup sehari-hari. Fasilitas perdagangan yang ada di kawasan studi hanya berupa toko-toko kecil dan warung yang menyediakan kebutuhan hidup sehari-hari bagi masyarakat kawasan studi. Jumlah toko-toko kecil dan warung di kawasan studi hanya terdiri dari 35 buah dan 2 buah bengkel.

Untuk kebutuhan sekunder dan tersier bagi masyarakat kawasan studi, kebanyakan berbelanja di Pasar Tembilahan yang merupakan tempat perbelanjaan yang menyediakan berbagai kebutuhan hidup penduduk kota Tembilahan. Jarak dari kawasan studi ke pasar kota Tembilahan lebih kurang 650 meter sampai 1 km.

5. Ruang Terbuka (*Open Space*)

Karena fungsi gandanya, ruang terbuka dapat berfungsi sebagai ruang interaksi sosial masyarakat serta sebagai ruang terbuka hijau dengan fungsi ekologis. Karena kepadatan kawasan studi relatif tinggi maka ruang terbuka sebagai ruang sosial sangat sedikit. Yang ada hanya berupa tanah perkuburan dan tanah yang belum terbangun sebanyak 3 buah. Walaupun ada dipergunakan oleh masyarakat untuk usaha penjualan pasir atau batu bahan bangunan.

5.1.4. Utilitas Lingkungan

Utilitas lingkungan yang akan diuraikan disini adalah mengenai air bersih, drainase, dan sistem pembuangan air limbah dan sistem pembuangan sampah.

1. Air Bersih

Air merupakan kebutuhan primer bagi kehidupan manusia sehari-hari, maka pemenuhan kebutuhan air bersih mutlak diperlukan. Pelayanan air bersih dari PDAM Tirta Indragiri telah sampai ke kawasan permukiman daerah studi. Tetapi karena kemampuan ekonomi masyarakat di kawasan tersebut relatif masih rendah hanya sebagian kecil masyarakat yang memanfaatkan pelayanan tersebut.

Sebagian besar masyarakat menggunakan air sumur dan sungai untuk mandi dan mencuci dan menggunakan air hujan dengan cara menampung dengan wadah-wadah tertentu untuk keperluan memasak dan minum. Untuk penampungan air hujan bagi masyarakat di kawasan studi Pemerintah Daerah Telah menyediakan tangki penampungan air hujan melalui proyek pengadaan Tangki Penampungan Air Hujan. Melalui kegiatan ini masyarakat pada kawasan tersebut dapat memanfaatkannya secara bersama-sama untuk keperluan air minum dan memasak..

Di kawasan studi terdapat juga kran umum. Keberadaan kran umum ini sangat membantu penduduk setempat dalam membutuhkan air untuk mandi dan mencuci. Hal ini terlihat dari penggunaan kran umum pada saat tertentu, yaitu pada saat masyarakat mengambil air di bawa ke rumah masing-masing.

Terbatasnya lahan yang ada, maka beberapa fasilitas kran umum terpaksa berada di halaman rumah penduduk. Untuk melihat sumber-aumber air bersih bagi masyarakat daerah studi dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.6
Sumber Air Bersih di Kawasan Studi

| No | Sumber Air | Jumlah KK | Persentase (%) |
|----|------------|-----------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | PDAM | 113 | 22,97 |
| 2 | Air Sumur | 129 | 26,22 |
| 3 | Air Sungai | 250 | 50,81 |
| 4 | Air Hujan | 492 | 100,00 |

Sumber: Laporan Perenc. Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

Dari Tabel di atas, terlihat bahwa semua penduduk di kawasan studi 100% (492 KK) untuk keperluan minum dan memasak, memanfaatkan air hujan melalui tempat-tempat penampungan air hujan, baik yang disediakan sendiri maupun yang disediakan pemerintah daerah. Untuk penduduk yang memanfaatkan air dari PDAM hanya 22,97%, dan ini merupakan jumlah yang terkecil dari jumlah penduduk yang berlangganan dari perusahaan daerah tersebut .Selain jumlah in menunjukkan keterbatasan mereka untuk mendapatkan pelayanan. Hal ini disebabkan tingkat ekonomi yang masih rendah dan kemampuan jaringan pipa PDAM tersebut. Kemudian 26,22% penduduk memanfaatkan air sumur dan 50,81% memanfaatkan air sungai.

2. Drainase

Drainase merupakan saluran lingkungan yang berupa selokan. Pada kawasan studi drainase hanya ada pada jalan utama. Sedangkan untuk jalan-jalan yang berupa gang (lorong) yang membagikan kawasan permukiman menjadi 17 kawasan atau kelompok perumahan tidak memiliki drainase. Hal ini disebabkan

karena secara keseluruhan, kawasan permukiman kumuh yang merupakan daerah studi adalah daerah bantaran sungai yang kondisi tanahnya merupakan daerah rawa-rawa yang pada waktu tertentu tergenang oleh air sebagai akibat proses pasang surut sungai Indragiri. Dengan kondisi yang demikian pondasi rumah sebagian besar merupakan pondasi yang dibuat berbentuk panggung (umpak).

3. Sistem Pengelolaan Sampah

Sistem pengelolaan sampah di kawasan studi sudah termasuk dalam skala pelayanan pengelolaan sampah kota, karena kawasan studi tercakup di dalam pelayanan kota Tembilahan.

Sistem pengelolaan sampahnya yaitu dengan menumpukkan sampah-sampah rumah tangga di pinggir jalan utama di bagian depan masing-masing gang (lorong). Sampah-sampah ini terlebih dahulu dimasukkan ke dalam kantong-kantong plastik bekas belajaan rumah tangga yang kemudian masing-masing rumah tangga membuang ke tempat pengumpulan sementara (TPS) yang ada di depan masing-masing gang tadi.

Dari TPS sampah tersebut diangkut oleh mobil-mobil sampah yang melayani pengangkutan sampah kota Tembilahan dan dibawa ke tempat pembuangan akhir (TPA). Namun masih banyak masyarakat yang membuang sampah-sampah rumah tangganya secara langsung ke pinggir-pinggir sungai. Hal ini dapat dilihat dari Data Pengelolaan Sampah Kota Tembilahan (Dinas Pasar, Kebersihan dan Pertamanan Indragiri Hilir), khususnya pada kawasan tersebut pengelolaan sampah oleh masyarakat sebagai berikut : dibuang ke TPS 65,80 % dan tidak dibuang ke TPS sebesar 34,20 %.

4. Sarana Transportasi

Sarana transportasi dalam kawasan permukiman kumuh boleh dikatakan tidak ada karena sempitnya jalan lorong yang ada pada masing-masing lingkungan permukiman. Kecuali transpor masyarakat kawasan permukiman tersebut untuk bepergian ke tempat lain seperti misalnya ke pasar, mereka menggunakan alat transportasi beca atau sepeda dan juga sepeda motor. Sedangkan untuk bepergian ke daerah lain yang melewati jalur sungai, masyarakat menggunakan perahu motor (*speed boat*).

5. Jaringan Jalan

Jaringan jalan merupakan sarana dan prasarana utama untuk melayani kebutuhan pergerakan masyarakat. Oleh karena itu untuk dapat difungsikan dengan baik, harus didukung oleh kualitas jalan dan kapasitas yang mencukupi kebutuhan.

Pada kawasan studi sebagian besar merupakan jalan lingkungan yang berupa gang/lorong, yang terbuat dari beton melalui proyek semenisasi dari pemerintah daerah. Tetapi dari gang gang tersebut hanya sebagian yang dilakukan semenisasi. Sebagiannya lagi merupakan jalan jerambah karena kawasannya merupakan daerah bantaran sungai.

Untuk menuju antara dari satu blok ke blok yang lain melewati jalan lokal utama kota, dimana kawasan permukiman kumuh yang menjadi kawasan studi dilewati oleh jalan tersebut.

5.1.5. Karakteristik Sosial Penghuni Kawasan

Beberapa aspek yang perlu mendapat perhatian dalam menggambarkan kondisi sosial penghuni kawasan studi adalah kependudukan yang menyangkut antara lain jumlah, pendidikan, struktur penduduk dan mata pencaharian. Dalam sub bab ini akan diuraikan beberapa karakteristik penduduk dikawasan studi, berdasarkan struktur tersebut.

1. Jumlah Penduduk

Titik tolak penataan ruang adalah untuk mewadahi aktivitas dan kebutuhan manusia, dengan segala aspek kehidupan sosial, ekonomi dan budaya. Dengan demikian keberadaan penduduk dengan segala aktivitasnya merupakan bagian yang tak terlepas dari proses studi pengembangan kawasan.

Penduduk pada kawasan studi sebagian besar merupakan penduduk asal kawasan tersebut. Perkembangan jumlahnya karena perkawinan. Sedangkan penduduk pendatang hanya sebagian kecil yang menyewa atau kontrak rumah pada kawasan tersebut karena dekat dengan tempat kerja dan termasuk dalam wilayah pusat kota Tembilahan. Berdasarkan data sekunder jumlah penduduk pada kawasan studi sebesar 492 kepala keluarga atau 2.766 jiwa, sehingga rata-rata jumlah anggota tiap KK adalah lebih kurang sebesar 5 jiwa/KK.

Tabel 5.7
Jumlah Kepala Keluarga dan Jumlah Penduduk masing-masing Lokasi

| No | Lokasi | Jumlah KK | Jlh. Penduduk (jiwa) |
|-----------|-------------------------|---------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. | TEMBILAHAN HILIR | 492 KK | 2.766 |
| 1. | Lr. Bintang 1 | 32 KK | 180 |
| 2. | Lr. Bintang 2 | 33 KK | 175 |
| 3. | Lr. Kubur | 45 KK | 249 |
| 4. | Lr. Natuna | 28 KK | 158 |
| 5. | Lr. Delapan Tiga | 32 KK | 169 |
| 6. | Lr. SD.05 | 25 KK | 153 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|--------------------|-------|-----|
| 7. | Lr. Bersama | 20 KK | 112 |
| 8. | Lr. Delima | 27 KK | 143 |
| 9. | Lr. Setia Budi | 35 KK | 196 |
| 10. | Lr. Serba Usaha | 20 KK | 108 |
| 11. | Lr. Syariat | 16 KK | 112 |
| 12. | Lr. Usaha Baru | 18 KK | 110 |
| 13. | Lr. Sederhana | 31 KK | 174 |
| 14. | Lr. Pantai Harapan | 30 KK | 172 |
| 15. | Lr. Setuju | 35 KK | 195 |
| 16. | Lr. Suka Damai | 30 KK | 159 |
| 17. | Lr. Sepakat Karya | 35 KK | 201 |

Sumber : Monografi Kelurahan Tembilahan Hilir 2001.

Kepadatan penduduk rata-rata pada kawasan studi adalah lebih kurang sebesar 356 jiwa/Ha, yang dibagi terdiri dari 9 blok kawasan. Secara rinci data jumlah penduduk di wilayah studi dapat dilihat pada Tabel 5.7 yang meliputi 17 bagian kawasan.

Tabel 5.8
Jumlah dan Kepadatan Penduduk Tiap Blok Analisis

| No | Blok Analisis | Jumlah KK | Jumlah Penduduk (jiwa) | Kepadatan Penduduk (jiwa/ha) |
|---------------|---------------|-----------|------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | I | 65 | 355 | 326 |
| 2 | II | 73 | 407 | 377 |
| 3 | III | 57 | 322 | 388 |
| 4 | IV | 47 | 255 | 277 |
| 5 | V | 55 | 304 | 724 |
| 6 | VI | 34 | 222 | 300 |
| 7 | VII | 61 | 346 | 317 |
| 8 | VIII | 65 | 354 | 354 |
| 9 | IX | 35 | 201 | 437 |
| Kawasan studi | | 492 | 2.766 | 356 |

Sumber : Hasil Perhitungan

Berdasarkan tabel 5.8 di atas terlihat bahwa dari 17 lorong (gang) yang terbagi menjadi 9 (sembilan blok) kawasan, terlihat bahwa kepadatan penduduk dari masing-masing blok relatif tinggi. Kondisi ini menggambarkan bahwa dengan tingginya kepadatan penduduk dari masing-masing blok, betapa dapat

memperlihatkan bahwa kekumuhan dan kesemrawutan kawasan studi ini jelas terlihat, lebih-lebih lagi dengan kondisi bangunan yang temporer yang sudah tua. Kondisi itu ditunjang lagi dengan kebiasaan atau budaya masyarakat umumnya penduduk kota Tembilahan, khususnya penduduk kawasan studi memperjelas kebiasaan tersebut, dimana kemudian yang suka hidup mengelompok, membangun rumah di pinggiran atau bantaran sungai dan seadanya tanpa penataan yang baik.

Dari 9 (sembilan) blok itu juga terlihat bahwa pada blok V (lima) merupakan kawasan yang memiliki tingkat kepadatan yang tertinggi yaitu 724 jiwa/Ha, kemudian blok IX (sembilan) dengan kepadatan penduduk 437 jiwa/Ha. Hal ini karena perbandingan luas kawasan dengan jumlah penduduk ke dua blok yang menempati kawasan, lebih kecil di bandingkan dengan blok-blok yang lain. Tetapi walaupun demikian secara umum kawasan studi memiliki tingkat kepadatan yang tinggi, baik dari segi jumlah rumah, luas kawasan dan juga jumlah penduduk. Untuk itu dirasakan sangat sangat perlu adanya kebijaksanaan Pemerintah Daerah untuk mencari model penanganan dalam usaha penataan kawasan. Apalagi Kawasan ini termasuk dalam lingkup wilayah Kota Tembilahan yang merupakan ibukota kabupaten.

2. Struktur Penduduk

Dari struktur penduduk bahwa sebagian besar penduduk berada dalam batas usia kerja (usia antara 10-55 tahun) sebesar 77,62%. Kelompok usia produktif (15-55 tahun) pada wilayah studi adalah sebesar 70,02%, sedangkan usia non produktif (yang punya ketergantungan dengan penduduk usia produktif) sebesar 3,91%. Tingginya kelompok usia angkatan kerja ini membawa implikasi pada kemungkinan untuk pemenuhan perbaikan perumahan

semakin besar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.9 pada halaman berikut.

Tabel 5.9
Struktur Penduduk Kawasan Studi Berdasarkan Usia

| No | U s i a | Jlh. Penduduk (jiwa) | Persentase (%) |
|----|---------|----------------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 0 - 4 | 267 | 9,65 |
| 2 | 5 - 9 | 352 | 12,73 |
| 3 | 10 - 14 | 210 | 7,59 |
| 4 | 15 - 19 | 325 | 11,75 |
| 5 | 20 - 24 | 215 | 7,77 |
| 6 | 25 - 29 | 173 | 6,25 |
| 7 | 30 - 34 | 323 | 11,68 |
| 8 | 35 - 39 | 185 | 6,69 |
| 9 | 40 - 44 | 242 | 8,75 |
| 10 | 45 - 49 | 246 | 8,89 |
| 11 | 50 - 54 | 120 | 4,34 |
| 12 | >55 | 108 | 3,91 |

Sumber : Monografi Kelurahan Tembilahan Hilir Th.2001

3. Pendidikan

Untuk jumlah penduduk berdasarkan pendidikan pada kawasan studi, sebagian besar pendidikannya Sekolah Dasar (SD) ke bawah yaitu sebesar 49,89% dengan rincian, penduduk yang belum sekolah 9,94%, tidak tamat sekolah 8,64% dan tamat Sekaloah Dasar 31,31%. Sedangkan sisanya adalah penduduk yang tamat SLTP 24,40% dan yang tamat SLTA 25,71%.

Dari struktur pendidikan tersebut, terlihat bahwa masyarakat kawasan studi pendidikannya relatif masih rendah. Dari gambaran ini hubungan terhadap penanganan kawasan permukiman yaitu jika ada program pemerintah untuk mengadakan penanganan kawasan permukiman tersebut dirasakan akan relatif sulit karena tingkat pengetahuan masyarakat yang masih rendah, sehingga diperlukan sosialisasi yang akan memakan waktu relatif lama sehingga perlu

dilakukan dengan dengan cara bertahap atau pendekatan-pendekatan yang komprehensif. Untuk jumlah dan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5.10
Jumlah Penduduk Pada Kawasan Studi Berdasarkan Pendidikan

| No | Tingkat Pendidikan | Jumlah Penduduk | Persentase (%) |
|----|--------------------|-----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Belum Sekolah | 275 | 9,94 |
| 2 | Tidak Tamat SD | 239 | 8,64 |
| 3 | Tamat SD | 866 | 31,31 |
| 4 | Tamat SLTP | 675 | 24,40 |
| 5 | Tamat SLTA | 711 | 25,71 |

Sumber: Laporan Perenc. Kawasan Permukiman Kota Tembilahan th. 2000.

5.2. Penanganan Kawasan Yang Pernah Dilaksanakan

Sebelum dilakukan analisis untuk menentukan konsep penanganan kawasan terlebih dahulu dipaparkan penanganan yang sudah pernah dilakukan oleh pemerintah daerah pada kawasan ini melalui kegiatan proyek. Pola penanganan kawasan permukiman kumuh yang pernah dilakukan oleh pemerintah daerah adalah melalui proyek Unicef, dan program pembangunan kota terpadu (P3KT).

5.2.1. Program Kerjasama Unicef

Program kerjasama Unicef ini menyangkut kegiatan sanitasi seperti : pengadaan air minum melalui sumur pompa tangan dan pembuatan jamban keluarga. Program dilaksanakan berdasarkan survey lokasi dan orientasinya kepada kelompok rumah yang tidak terlayani air bersih PDAM.

Lokasi penempatan kegiatan proyek berada di atas tanah negara. Hal ini dapat disadari, bahwa dari status kepemilikan tanah dapat merubah perilaku masyarakat dari tanggung jawab. Tanggung jawab masyarakat yang menempati rumah sewa akan berbeda dengan yang menempati rumah sendiri, meskipun dari segi pendidikan dan pendapatan sama. Jadi perlu pemikiran yang lebih jauh

tentang penempatan kegiatan proyek yang berada di lokasi permukiman kumuh dengan pemberian hak dan kewajiban yang jelas bagi masyarakat yang menikmati proyek tersebut.

Hasil pengamatan di lapangan pekerjaan yang sudah selesai dibangun tidak terpelihara dengan baik oleh masyarakat maupun pemerintah. Apabila terjadi kemacetan tidak jelas siapa yang bertanggung jawab untuk memperbaiki ataupun merawatnya. Dan kegiatan ini orientasi nya bukan penanganan terhadap luasan kawasan tetapi hanya sebatas sanitasinya saja tanpa ada upaya pemecahan dalam menangani kawasan terutama terhadap kekumuhan. Akhirnya program tersebut kurang bermanfaat.

5.2.2. Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu

Program pembangunan prasarana kota terpadu yang sudah dilaksanakan meliputi jalan sebelah utara kawasan yang merupakan jalan utama kota yang melewati kawasan tersebut. Jalan ini ditingkatkan kondisinya dengan program tersebut karena menuju Rumah Sakit Umum Tembilahan yang kebetulan bersebelahan dengan kawasan studi. Dari program ini tidak menyentuh terhadap kondisi kawasan studi yang seharusnya dilaksanakan pada kawasan tersebut sehingga memberi pengaruh terhadap kawasan studi dalam jangka panjang.

5.3. Konsep Penanganan Kawasan

Sebagai kelanjutan dari deskripsi yang sudah dilakukan, selanjutnya adalah analisis tentang model penanganan kawasan kumuh dan relevansi penerapannya pada kasus permukiman kumuh kota Tembilahan tepatnya di kawasan Parit 13 dan 14 Kelurahan Tembilahan Hilir. Untuk selanjutnya memilih model yang dapat

diterapkan pada kawasan permukiman kumuh tersebut sesuai dengan analisis yang dilakukan. Model atau konsep yang akan ditinjau relevansinya adalah konsep : Land Sharing, Land Konsolidasi (konsolidasi lahan) dan Konsep Perbaikan Kampung (KIP). Untuk memudahkan dalam melihat relevansi masing-masing model dengan kawasan studi, dilakukan pemberian indeks kepada faktor-faktor yang dianggap penting berdasarkan tingkat kepentingan dengan memberi indeks pada faktor kemungkinan berdasarkan tingkat kemungkinannya

Dalam menentukan penanganan kawasan, faktor yang sangat perlu diperhatikan adalah tanah dan kepadatan bangunan. Dalam analisis ini akan dilihat relevansi beberapa konsep penanganan yaitu konsep *land sharing*, *land consolidation* (konsolidari lahan) dan Program Pebaikan Kampung (KIP), terhadap kepemilikan tanah dan kepadatan bangunan di kawasan studi, untuk dapat menentukan konsep model penanganan yang sesuai (*land sharing*, *land consolidation* dan Program Perbaikan Kampung/KIP) diterapkan pada kawasan studi maka perlu dilihat faktor faktor kepadatan bangunan dan status kepemilikan tanah pada kawasan studi yang masing-masing dibagi menjadi 9 (sembilan) blok kawasan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5.11
 Kepadatan Bangunan dan Status Tanah Pada Kawasan Studi

| No | Lokasi | Blok | Kepadatan bangunan (rumah/Ha) | Status Tanah | |
|-----------|-------------------------|------|-------------------------------------|--------------|------------|
| | | | | Milik (%) | Negara (%) |
| 1 | 2 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. | TEMBILAHAN HILIR | | | | |
| 1. | Lr. Bintang 1 | I | 58 | 36,67 | 63,33 |
| 2. | Lr. Bintang 2 | | | | |
| 3. | Lr. Kubur | II | 58 | 44,44 | 55,56 |
| 4. | Lr. Natuna | | | | |
| 5. | Lr. Delapan Tiga | III | 65 | 61,54 | 38,46 |
| 6. | Lr. SD.05 | | | | |
| 7. | Lr. Bersama | IV | 44 | 48,57 | 51,43 |
| 8. | Lr. Delima | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--------------------|-----|----|-------|-------|
| 9. | Lr. Setia Budi | V | 48 | 52,17 | 47,83 |
| 10. | Lr. Serba Usaha | | | | |
| 11. | Lr. Syariat | VI | 40 | 60,71 | 39,29 |
| 12. | Lr. Usaha Baru | | | | |
| 13. | Lr. Sederhana | VI | 53 | 62,26 | 37,74 |
| 14. | Lr. Pantai Harapan | | | | |
| 15. | Lr. Setuju | VII | 61 | 78,57 | 21,43 |
| 16. | Lr. Suka Damai | | | | |
| 17. | Lr. Sepakat Karya | IX | 52 | 41,38 | 58,62 |

Sumber: Hasil perhitungan

Untuk melakukan analisis terhadap faktor kepadatan bangunan dan status kepemilikan lahan, dianalisis menurut tingkat kepentingan dan tingkat kemungkinan konsep yang sesuai, dengan melakukan pemberian indeks terhadap kedua faktor tersebut (faktor penting dan faktor kemungkinan) terhadap konsep penanganan.

1. Pemberian indeks terhadap faktor tingkat kepentingan dilakukan dengan cara menentukan tingkat kepentingan masing-masing faktor (tanah dan kepadatan bangunan). Tingkat kepentingan dibagi dalam tiga kelompok yaitu :

- Sangat penting diberi nilai = 2
- Penting diberi nilai = 1
- Tidak penting diberi nilai = 0

Faktor yang dianggap penting dalam konsep penanganan permukiman kumuh adalah faktor-faktor kepemilikan tanah dan faktor kepadatan bangunan. Dari kedua faktor penting tersebut, tanah mempunyai tingkat sangat penting, kemudian kepadatan bangunan memiliki tingkat penting. Berdasarkan hal di atas maka kepentingan tanah diberi indeks 2 dan kepadatan bangunan indeks 1.

2. Pemberian indeks faktor kemungkinan konsep penanganan yang dilihat dari status tanah dan kepadatan bangunan pada blok analisis yaitu tanah milik dan tanah milik negara (tidak memiliki surat) pada kawasan studi. Sedangkan tingkat

kepadatan bangunan dilihat dari jumlah bangunan/Ha. Indeks faktor kemungkinan dibagi dalam beberapa kriteria yaitu :

- sangat memungkinkan diberi nilai = 2
- memungkinkan diberi nilai = 1
- tidak memungkinkan diberi nilai = 0

Dari kriteria pemberian indeks di atas maka nilai faktor kemungkinan masing-masing konsep penanganan dapat ditentukan berdasarkan prinsip dasar atau sasaran masing-masing konsep penanganan terhadap wilayah studi. Nilai faktor kemungkinan masing-masing konsep penanganan pada kawasan studi bisa saja berbeda karena dipengaruhi oleh sasaran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat kaitan faktor kemungkinan dengan sasaran masing-masing konsep penanganan.

5.3.1 Kaitan faktor kemungkinan dengan konsep *Land Sharing*

Dari sasaran atau prinsip dasar konsep land sharing dan kriteria pemberian nilai terhadap ketiga faktor kemungkinan (status tanah, dan kepadatan bangunan) dapat dilihat sebagai berikut :

1. Nilai konsep terhadap status tanah

Blok analisis yang mempunyai status tanah negara (tidak bersurat) diberi nilai 2, tanah yang memiliki surat dan tanah negara diberi nilai 1, sedangkan blok yang mempunyai status tanahnya hak milik (memiliki surat) diberikan nilai 0 (nol)

2. Nilai konsep terhadap kepadatan bangunan

Pemberian nilai terhadap jumlah bangunan berpedoman kepada standar kepadatan yang ditentukan oleh Departemen Pekerjaan Umum yaitu 40 rumah/Ha. Berdasarkan standar tersebut pemberian nilai terhadap kepadatan bangunan setiap blok adalah sebagai berikut :

- Kepadatan bangunan < 40 rumah/Ha di beri nilai 0 (nol)
- Kepadatan bangunan 40 – 80 rumah/Ha diberi nilai 1
- Kepadatan bangunan > 80 rumah/Ha diberi nilai 2

5.3.2. Kaitan faktor kemungkinan dengan konsep *Land Consolidation* (konsolidasi lahan)

Sasaran dari konsep konsolidasi lahan di perkotaan adalah menata persil-persil yang bentuknya tidak beraturan dalam lingkungan permukiman, status tanahnya hak milik dan kepadatan relatif rendah atau jarang. Dari sasaran dan faktor kemungkinan konsep land consolidation tersebut dapat dilihat nilai terhadap :

1. Nilai konsep terhadap status tanah

Blok analisis yang mempunyai status tanah negara diberi nilai 2, tanah yang memiliki surat dan tanah negara diberi nilai 1, sedangkan blok yang mempunyai status tanahnya hak milik (memiliki surat) diberikan nilai 0 (nol)

2. Nilai konsep terhadap kepadatan bangunan

Pemberian nilai terhadap jumlah bangunan berpedoman kepada standar kepadatan yang ditentukan oleh Departemen Pekerjaan Umum yaitu 40 rumah/Ha. Berdasarkan standar tersebut pemberian nilai terhadap kepadatan bangunan setiap blok adalah sebagai berikut :

- Kepadatan bangunan < 40 rumah/Ha di beri nilai 2
- Kepadatan bangunan 40 – 80 rumah/Ha diberi nilai 1
- Kepadatan bangunan > 80 rumah/Ha diberi nilai 0 (nol)

5.3.3. Kaitan faktor kemungkinan dengan konsep Perbaikan Kampung (KIP)

1. Nilai konsep terhadap status tanah

Blok analisis yang mempunyai status tanah milik diberi nilai 2, tanah yang memiliki surat dan tanah negara diberi nilai 1, sedangkan blok yang mempunyai status tanah negara (memiliki surat) diberikan nilai 0 (nol).

2. Nilai konsep terhadap kepadatan bangunan

Pemberian nilai terhadap jumlah bangunan berpedoman kepada standar kepadatan yang ditentukan oleh Departemen Pekerjaan Umum yaitu 40 rumah/Ha. Berdasarkan standar tersebut pemberian nilai terhadap kepadatan bangunan setiap blok adalah sebagai berikut :

- Kepadatan bangunan < 40 rumah/Ha di beri nilai 0 (nol)
- Kepadatan bangunan 40 – 80 rumah/Ha diberi nilai 1
- Kepadatan bangunan > 80 rumah/Ha diberi nilai 2

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.12.pada halaman selanjutnya.

Tabel 5.12
Indeks Faktor Kepentingan dan Faktor Kemungkinan

| Variabel | Indeks Faktor Kepentingan | Nilai Faktor Kemungkinan | | |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|-----|
| | | Land Sharing | Land Consolidatioan | KIP |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Tanah pada blok | 2 | - | - | - |
| Status tanah | | | | |
| Negara | - | 2 | 0 | 0 |
| Negara & milik | - | 1 | 1 | 1 |
| Milik | - | 0 | 2 | 2 |
| | | | | |
| Kepadatan Bangunan (Jlh/Ha) | 1 | - | - | - |
| Jumlah rumah/Ha | - | | | |
| < 40 | - | 0 | 2 | 0 |
| 40 – 80 rumah/Ha | - | 1 | 1 | 1 |
| > 80 rumah/Ha | - | 2 | 0 | 2 |

Sumber : Indeks hasil perhitungan

Katerangan indeks faktor kepentingan

0 = kurang penting
1 = penting
2 = sangat penting

Keterangan indeks faktor kemungkinan

0 = kurang memungkinkan
1 = memungkinkan
2 = sangat memungkinkan

Berdasarkan indeks yang telah ditetapkan terhadap faktor tingkat kepentingan dan faktor kemungkinan, maka dapat disusun matrik seperti terlihat pada tabel di halaman berikut ini.

Tabel 5. 13
Matrik Nilai Konsep Land Sharing pada Kawasan Studi

| Variabel | Indeks Faktor Kepentingan dan Faktor Kemungkinan | | | | | | Keterangan |
|---------------------------------|--|--------------|-------|-------------------------------|---------|-------|------------|
| Faktor Kepentingan | Tanah | | | Kepadatan Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| Indeks Faktor Kepentingan | 2 | | | 1 | | | |
| Simbol Faktor Kepentingan (sfp) | a | | | b | | | |
| Faktor kemungkinan | Status Tanah tiap blok analisis | | | Jumlah Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| | Negara | Negara-milik | Milik | < 40 | 40 - 80 | >80 | |
| Nilai Faktor Kemungkinan | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | |
| Simbol Faktor Kemungkinan (sfk) | c | d | e | f | g | h | |
| (sfp) x (sfk) | a x c | a x d | a x e | b x f | b x g | b x h | |
| Blok Analisis | | | | | | | Nilai |
| I | 4 | 2 | 0 | - | 1 | - | 7 |
| II | 4 | 2 | 0 | - | 1 | - | 7 |
| III | - | 2 | - | - | 1 | - | 3 |
| IV | 4 | 2 | 0 | - | 1 | - | 7 |
| V | - | 2 | - | - | 1 | - | 3 |
| VI | - | 2 | - | - | 1 | - | 3 |
| VII | - | 2 | - | - | 1 | - | 3 |
| VIII | - | 2 | - | - | 1 | - | 3 |
| IX | 4 | 2 | 0 | - | 1 | - | 3 |

Sumber : Matrik hasil perhitungan

Keterangan indeks faktor kepentingan

0 = kurang penting
1 = penting
2 = sangat penting

Keterangan indeks faktor kemungkinan

0 = kurang memungkinkan
1 = memungkinkan
2 = sangat memungkinkan

Tabel 5. 14
Matrik Nilai Konsep Land Consolidation pada Kawasan Studi

| Variabel | Indeks Faktor Kepentingan dan Faktor Kemungkinan | | | | | | Keterangan |
|---------------------------------|--|--------------|-------|-------------------------------|---------|-------|------------|
| Faktor Kepentingan | Tanah | | | Kepadatan Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| Indeks Faktor Kepentingan | 2 | | | 1 | | | |
| Simbol Faktor Kepentingan (sfp) | a | | | b | | | |
| Faktor kemungkinan | Status Tanah tiap blok analisis | | | Jumlah Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| | Negara | Negara-milik | Milik | < 40 | 40 - 80 | >80 | |
| Nilai Faktor Kemungkinan | 0 | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | |
| Simbol Faktor Kemungkinan (sfk) | c | d | e | f | g | h | |
| (sfp) x (sfk) | a x c | a x d | a x e | b x f | b x g | b x h | |
| Blok Analisis | | | | | | | Nilai |
| I | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| II | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| III | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| IV | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| V | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VI | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VII | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VIII | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| IX | - | - | - | - | 1 | - | 1 |

Sumber : Matrik hasil perhitungan

Keterangan indeks faktor kepentingan

0 = kurang penting
1 = penting
2 = sangat penting

Keterangan indeks faktor kemungkinan

0 = kurang memungkinkan
1 = memungkinkan
2 = sangat memungkinkan

Tabel 5. 15
Matrik Nilai Konsep Perbaikan Kampung (KIP) pada Kawasan Studi

| Variabel | Indeks Faktor Kepentingan dan Faktor Kemungkinan | | | | | | Keterangan |
|---------------------------------|--|--------------|-------|-------------------------------|---------|-------|------------|
| Faktor Kepentingan | Tanah | | | Kepadatan Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| Indeks Faktor Kepentingan | 2 | | | 1 | | | |
| Simbol Faktor Kepentingan (sfp) | a | | | b | | | |
| Faktor kemungkinan | Status Tanah tiap blok analisis | | | Jumlah Bangunan (rumah/Ha) | | | |
| | Negara | Negara-milik | Milik | < 40 | 40 - 80 | >80 | |
| Nilai Faktor Kemungkinan | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | |
| Simbol Faktor Kemungkinan (sfk) | c | d | e | f | g | h | |
| (sfp) x (sfk) | a x c | a x d | a x e | b x f | b x g | b x h | |
| Blok Analisis | | | | | | | Nilai |
| I | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| II | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| III | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| IV | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| V | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VI | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VII | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| VIII | 0 | 2 | 4 | - | 1 | - | 7 |
| IX | - | - | - | - | 1 | - | 1 |

Sumber : Matrik hasil perhitungan

Keterangan indeks faktor kepentingan

0 = kurang penting
1 = penting
2 = sangat penting

Keterangan indeks faktor kemungkinan

0 = kurang memungkinkan
1 = memungkinkan
2 = sangat memungkinkan

Tabel 5. 16
Total Nilai Masing-masing Konsep Penanganan

| Blok Analisis | Total Nilai Masing Konsep Penanganan Pada Blok | | | Nilai Tertinggi pada Analisis Blok |
|---------------|--|--------------------|-------|------------------------------------|
| | Land Sharing | Land Consolidation | K I P | |
| I | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | 7 | 1 | 1 | 7 (Land Sharing) |
| II | 7 | 1 | 1 | 7 (Land Sharing) |
| III | 3 | 7 | 7 | 7 (Land Consolidation / KIP) |
| IV | 7 | 1 | 1 | 7 (Land Sharing) |
| V | 3 | 7 | 7 | 7 (Land Consolidation / KIP) |
| VI | 3 | 7 | 7 | 7 (Land Consolidation / KIP) |
| VII | 3 | 7 | 7 | 7 (Land Consolidation / KIP) |
| VIII | 3 | 7 | 7 | 7 (Land Consolidation / KIP) |
| IX | 3 | 1 | 1 | 3 (Land Sharing) |

Sumber : Hasil perhitungan

Tabel 5. 17
Konsep Penanganan Permukiman Kumuh pada Kawasan Studi

| Blok Analisis | Total Nilai Masing Konsep Penanganan Pada Blok | | | Model Konsep Penanganan Yang Dilakukan |
|---------------|--|--------------------|-------|--|
| | Land Sharing | Land Consolidation | K I P | |
| I | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | 7 | 1 | 1 | Land Sharing |
| II | 7 | 1 | 1 | Land Sharing |
| III | 3 | 7 | 7 | Land Consolidation / KIP |
| IV | 7 | 1 | 1 | Land Sharing |
| V | 3 | 7 | 7 | Land Consolidation / KIP |
| VI | 3 | 7 | 7 | Land Consolidation / KIP |
| VII | 3 | 7 | 7 | Land Consolidation / KIP |
| VIII | 3 | 7 | 7 | Land Consolidation / KIP |
| IX | 3 | 1 | 1 | Land Sharing |

Sumber : Hasil perhitungan

Dari Tabel 5.16 dan 5.17 secara umum bahwa pada kawasan studi dapat diterapkan tiga konsep penanganan, yaitu konsep *Land sharing*, *Land Consolidation* dan konsep Perbaikan Kampung (KIP). Tetapi berdasarkan dari nilai analisis blok yang dilakukan, penanganan permukiman pada kawasan studi, ada yang berbeda dan ada yang cenderung model penanganannya sama.

Pada blok analisis I, yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha dengan status tanahnya 36,67% tanah milik dan 63,33% tanah negara, nilai yang tertinggi adalah konsep *Land Sharing* dengan nilai 7, kemudian diikuti konsep *Land Consolidation* dengan nilai 1 dan Perbaikan Kampung juga dengan nilai 1. Maka pada kawasan blok I ini konsep penanganannya dapat dilakukan dengan konsep *Land Sharing*.

Blok analisis II, yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha dengan status tanahnya 44,44% tanah milik dan 55,56% tanah negara, nilai yang tertinggi adalah konsep *Land Sharing* dengan nilai 7, kemudian diikuti konsep *Land Consolidation* dengan nilai 1 dan Perbaikan Kampung juga dengan nilai 1. Maka pada kawasan analisis blok II dapat dilakukan juga dengan *Land Sharing*.

Pada blok analisis III, yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha dengan status tanahnya 44,44% tanah milik dan 55,56% tanah negara, nilai yang tertinggi adalah konsep *Land Sharing* dengan nilai 3, kemudian diikuti konsep *Land Consolidation* dengan nilai 7 dan Perbaikan Kampung juga dengan nilai 7. Maka pada kawasan analisis blok III dapat dilakukan dengan *Land Consolidation* atau konsep Perbaikan Kampung (KIP). Jadi dalam penanganannya dapat dilakukan dengan salah satu dari kedua konsep penanganan tersebut.

Jika dilakukan dengan konsep *Land Consolidation* konsekwensinya, Pemerintah Daerah yang sebagian besar tanahnya yang didiami masyarakat, harus

menyerahkan tanah tersebut untuk dimiliki masyarakat dengan kompensasi yang memadai sesuai dengan kemampuan masyarakat pada kawasan permukiman tersebut yang relatif masih rendah. Jika tanah-tanah tersebut sudah menjadi milik masyarakat, mereka diharapkan setuju diadakan konsolidasi tanah, dimana segala kebutuhan dan akan fasilitas harus dipikul oleh pemilik tanah dengan cara melepaskan sebagian tanahnya untuk biaya pembangunan berupa sumbangan tanah untuk partisipasi pembangunan.

Tetapi jika dilakukan dengan konsep Program Perbaikan Kampung (KIP), kegiatan yang dilakukan hanya sebatas memperbaiki infra struktur dilingkungan permukiman tersebut, yang selama ini kurang baik, menyediakan fasilitas penyediaan air bersih atau peningkatan derajat kehidupan masyarakat melalui perbaikan ekonomi dengan kegiatan pinjaman dana secara bergulir.

Beberapa kegiatan yang dapat dilakukan dari program perbaikan kampung ini adalah : melebarkan jalan-jalan atau gang yang sempit pada kawasan tersebut ataupun sekurang-kurangnya melakukan perkerasan ataupun semenisasi gang atau lorong yang selama ini kondisinya becek, membangun parit-parit lingkungan untuk mencegah terjadinya genangan air waktu musim hujan, menyediakan fasilitas penyediaan air bersih berupa pet umum ataupun kalau memungkinkan adalah pengadaan bangunan MCK (Mandi, Cuci, Kakus), dan Menyediakan sarana pembuangan sampah berupa kereta dorong dan perlengkapan lainnya. Ini berarti Pemerintah Daerah menyediakan atau menganggarkan dana untuk pelaksanaan kegiatan dari program tersebut. Begitu juga untuk penanganan kawasan pada blok analisis V, VI, VII dan VIII.

Sedangkan untuk blok analisis IX, yang kepadatan bangunannya 52 rumah/Ha, nilai yang tertinggi adalah konsep *Land Sharing* dengan nilai 3 dan

konsep *Land Konsolidation* dan KIP masing-masing dengan nilai 1. Jadi pada kawasan ini dapat dilakukan penanganan dengan konsep *Land Sharing*.

Pada konsep penanganan *Land Sharing* ini, tanah negara yang didiami oleh masyarakat pada kawasan tersebut dijual kepada pihak lain (pengembang) untuk membantu atau meringankan biaya pembangunan fisik. Dengan adanya bantuan biaya dari hasil penjualan tanah (subsidi silang) bertujuan untuk memperkecil harga jual dengan sistem kredit kepada penghuni kawasan, sehingga diharapkan harganya terjangkau bagi masyarakat yang mendiami kawasan tersebut.

5.4. Dukungan Peran Aktor Pembangunan

Dalam mendukung proses pelaksanaan penanganan permukiman kumuh menurut konsep yang sesuai sebagaimana hasil dari analisa di atas, sangat dituntut perwujudan partisipasi masyarakat secara operasional. Hal ini tentunya didukung oleh peran aktor atau pelaku pembangunan lainnya yakni Pemerintah Daerah dan Konsultan Pembangunan.

5.4.1. Peran Pemerintah Daerah

Dalam melakukan kegiatan penanganan permukiman kumuh Pemerintah Daerah memiliki fungsi sebagai koordinator, yaitu melakukan koordinasi dengan dinas atau instansi terkait guna kelancaran program penanganan permukiman tersebut. Dalam hal ini dibentuk Tim Koordinasi melalui Surat Keputusan Bupati. Susunan Tim Koordinasi tersebut adalah sebagai berikut :

- | | | | |
|----|------------------------------------|---|--|
| 1. | Bupati Kabupaten Inhil | : | Sebagai Ketua |
| 2. | Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten | : | Sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota |
| 3. | Ketua Bappeda Kabupaten | : | Sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota |

- | | | | |
|-----|---------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 4. | Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah | : | Sebagai Sekretaris merangkap anggota |
| 5. | Kabid. Fisik dan Prasarana | : | Sebagai Anggota |
| 6. | Kabid Sosbud | : | Sebagai Anggota |
| 7. | Kabid. Ekonomi | : | Sebagai Anggota |
| 8. | Kepala Bagian Perekonomian | : | Sebagai Anggota |
| 9. | Kepala Bagian Pemerintahan | : | Sebagai Anggota |
| 10. | Kepala Dinas PU Kabupaten | : | Sebagai Anggota |
| 11. | Kepala Dinas Pertanian | : | Sebagai Anggota |
| 12. | Camat Setempat | : | Sebagai Anggota |
| 13. | Kasi Penataangunaan Tanah | : | Sebagai Anggota |
| 14. | Kasi Hak-hak Tanak | : | Sebagai Anggota |
| 15. | Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah | : | Sebagai Anggota |
| 16. | Lurah | : | Sebagai Anggota |

Tugas Tim Koordinasi tersebut adalah :

1. Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat.
2. Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan Disain Kawasan yang dilakukan penanganan (disain penataan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah serta bangunan)
3. Mengatur/mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah.
4. Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan penanganan permukiman kumuh.
5. Mengadakan musyawarah dengan masyarakat yang ada pada kawasan permukiman.

Dalam proses pelaksanaan penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Tembilahan Hilir, peran Pemerintah Daerah beserta jajaran terkait dalam

mendorong terwujudnya partisipasi masyarakat dilakukan dengan cara memberikan kemudahan serta bersikap proaktif terhadap masyarakat, yang diwujudkan dengan cara memberikan kemudahan dengan melakukan penyederhanaan ketentuan perizinan untuk persyaratan pembangunan dan memberikan subsidi berupa insentif untuk biaya sertifikasi maupun izin mendirikan bangunan (IMB).

Disamping memberikan kemudahan serta subsidi berupa insentif pemerintah daerah juga menyediakan dana penjemputan (*bridging finance*) untuk biaya pelaksanaan awal yang berupa penataan kawasan serta dukungan biaya untuk pembangunan sarana prasarana umum.

Kenyataan tersebut di atas memperlihatkan bahwa pada pelaksanaan penanganan permukiman kumuh perlu dilakukan dengan pendekatan pada masyarakat, kedudukan pemerintah daerah sebagai pemampu (*enabler*), yang memberikan dukungan berbagai kemudahan, secara nyata harus mampu merangsang partisipasi aktif masyarakat, yang pada gilirannya harus mampu memberdayakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka akan permukiman yang secara fisik memenuhi standar layak huni. Sebagaimana dinyatakan Handrianto (1996) yakni dukungan pemerintah dalam kedudukannya sebagai pemampu dengan memberikan kemudahan dan mengkoordinasi dari sisi non bangunan rumah (seperti : prasarana, sarana dan akses fisik) akan memudahkan masyarakat dalam pembangunan rumahnya sendiri.

5.4.2. Peran Konsultan Pembangunan

Keterlibatan konsultan pembangunan dalam proses penanganan permukiman kumuh ini adalah menjalankan fungsi sebagai pendamping

masyarakat dalam mewujudkan partisipasinya. Dukungan konsultan pembangunan sebagai pendamping masyarakat tersebut dilakukan sejak awal perencanaan hingga pelaksanaan yang mencakup beberapa hal antara lain : sosialisasi program, pengorganisasian masyarakat, perencanaan partisipatif dan melaksanakan pembangunan fisik.

Dalam pelaksanaan sosialisasi program dimaksud baik yang ditujukan kepada masyarakat maupun pihak terkait lainnya (diantaranya pemerintah Daerah dan Lembaga Pendanaan), dilakukan dengan cara formal dan nonformal.

Pelaksanaan sosialisasi program kepada masyarakat dengan cara formal dilakukan melalui penyuluhan, rapat dan diskusi. Sedangkan dengan cara nonformal dilakukan dengan melalui kunjungan ke rumah-rumah warga yang dimaksud agar informasi mengenai penanganan kawasan permukiman kumuh tersebut dapat diterima secara jelas oleh masyarakat sekaligus dimaksud pula untuk memancing ide dan prakarsa masyarakat, yang pada gilirannya masyarakat di kawasan studi dapat memahami secara jelas tujuan program penanganan serta menyetujui pelaksanaan program tersebut.

Di samping melakukan sosialisasi program, dukungan konsultan pembangunan dalam rangka mewujudkan partisipasi masyarakat pada kawasan studi tersebut adalah melakukan pendampingan dalam pengorganisasian masyarakat.

Pengorganisasian masyarakat tersebut dimaksudkan agar mampu menggalang potensi kelompok yang dalam pelaksanaanya supaya mencapai kesepakatan bersama masyarakat untuk membentuk kelompok swadaya masyarakat (KSM) yang terdiri dari sejumlah masyarakat. Kelompok yang

terbentuk memiliki peran sebagai panitia pembangunan dan sekaligus sebagai tim pengawas dalam kegiatan penanganan permukiman.

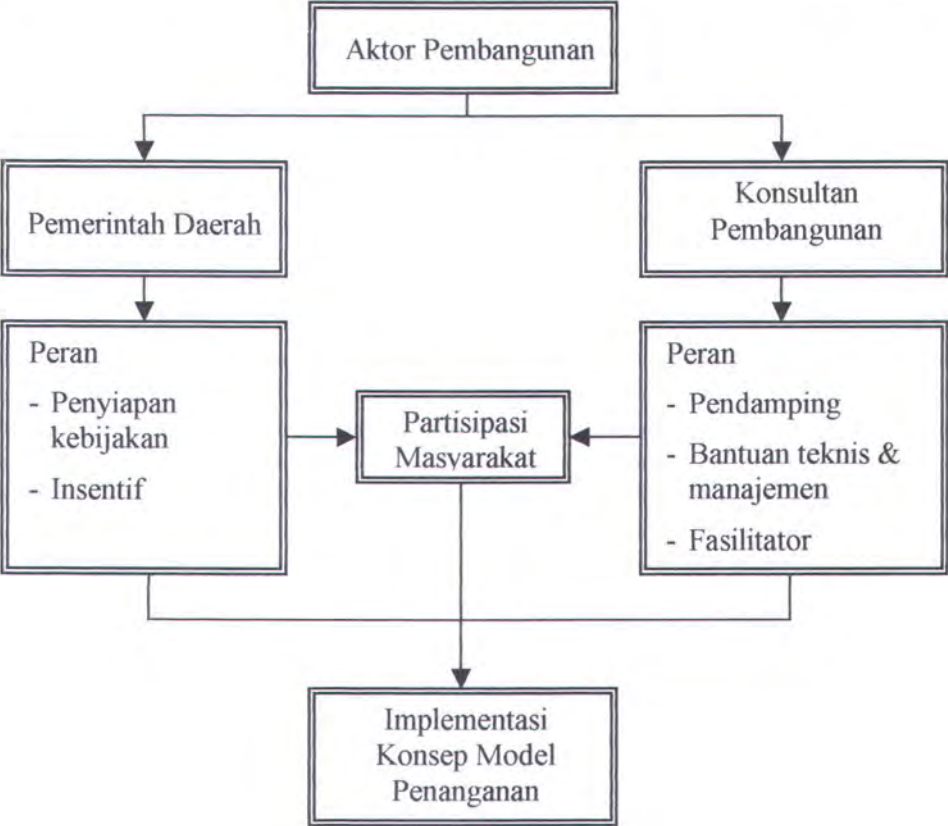
Demikian pula pada tahap selanjutnya, dukungan konsultan pembangunan diwujudkan melalui perencanaan partisipatif dengan masyarakat, maupun pelaku pembangunan lainnya. Pelaksanaan perencanaan partisipatif ini memungkinkan masyarakat ikut terlibat langsung dalam proses perencanaan dengan memberikan saran dan pendapat, penilaian serta pengambilan keputusan, yang secara aksi dilakukan dalam bentuk penentuan bentuk pendanaan, penentuan desain rumah dan lain sebagainya untuk pelaksanaan penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Tembilahan Hilir ini.

Sedangkan pada pelaksanaan pembangunan fisik (konstruksi) dukungan konsultan pembangunan dalam rangka mewujudkan partisipasi masyarakat dilakukan melalui pendampingan kepada masyarakat berupa pembinaan administratif dan teknis, sehingga memungkinkan masyarakat maupun pelaku pembangunan lainnya, belajar serta mempraktekkan secara langsung proses penanganan permukiman kumuh.

Kegiatan tersebut di atas menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan penanganan kawasan permukiman kumuh, dukungan konsultan pembangunan sebagai pendamping masyarakat dalam mewujudkan partisipasi mereka, sangat dibutuhkan dengan tujuan untuk memberdayakan masyarakat untuk dapat berperan sebagai pelaku pembangunan yang pada gilirannya memungkinkan dan mendorong masyarakat untuk terlibat atau berpartisipasi dalam pelaksanaan penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Tembilahan Hilir ini, mulai dari sosialisasi program hingga pelaksanaan fisik (konstruksi) sesuai dengan dengan konsep penanganan. Sebagaimana dinyatakan Kusuma (1997) bahwa proses

pembangunan yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan, fungsi konsultasi pembangunan sangat diperlukan untuk memberdayakan masyarakat agar mampu berperan sebagai pelaku utama pembangunan , yang dilakukan melalui pendampingan kepada “kelompok pembangunan” (masyarakat) mulai dari pembentukan kelompok, persiapan perencanaan, pelaksanaan konstruksi/pembangunan sampai dengan manajemen pengelola lingkungan permukiman.

Dari uraian tersebut maupun sebelumnya dan dengan memperhatikan keterlibatan dari para pelaku atau aktor pembangunan dalam proses pelaksanaan penanganan permukiman kumuh tersebut terungkap secara nyata bahwa peran masyarakat relatif sangat penting. Begitu juga dengan peran Pemerintah Daerah dan Konsultan Pembangunan yang tercermin dari tingkat peran masing-masing.



Gambar 4. Kerangka Peran Aktor Pembangunan



BAB VI *KESIMPULAN*

BAB VI

KESIMPULAN

6.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisa serta pembahasan pada bagian akhir ini akan ditutup dengan kesimpulan yang intinya adalah jawaban dari titik tolak penelitian. Kesimpulan ini merangkumkan seluruh hasil penelitian, yang sesuai dengan tujuannya yaitu mencari konsep model penanganan yang sesuai dalam mengatasi permukiman kumuh di kota Tembilahan di Kelurahan Tembilahan Hilir, tepatnya di Parit 13 dan 14. Sedangkan pada akhir bab ini disertakan juga saran-saran berupa usulan yang harus dilaksanakan dalam mengimplementasikan konsep penanganan permukiman di lokasi studi.

Berdasarkan karakteristik pemukiman dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Permukiman kumuh pada wilayah studi (kelurahan Tembilahan Hilir) luasnya lebih kurang 7,8 Ha dengan jumlah bangunan terdiri dari 422 unit rumah dengan jumlah 492 KK. Lokasinya masih di dalam lingkup wilayah kota Tembilahan yang merupakan ibukota Kabupaten Indragiri Hilir. Kawasan ini merupakan daerah bantaran sungai Indragiri yang telah lama menjadi kawasan permukiman.
2. Kondisi fisik sebagian besar bangunan kurang memadai dengan tata letak bangunan yang tidak teratur dan merupakan daerah permukiman yang padat dimana berdempet antara satu dengan yang lain. Selain itu dengan kondisi tanah yang merupakan rawa-rawa, bangunan rumah dibangun di atas panggung dengan sistem *umpak*.

3. Pada kawasan studi status tanah dan bangunan terdiri dari hak milik (bersertifikat, atau surat camat) dan tanah negara (tanpa surat) yang mereka tempati sudah cukup lama yang diperoleh dengan membeli dari pemilik terdahulu dan warisan. Dari status tanah tersebut, 55,69% merupakan hak milik dan 44,31% masih merupakan tanah negara. Ini berarti sebagian tanah yang ditempati pada kawasan permukiman tersebut merupakan milik Pemerintah Daerah.
4. Lemahnya pengawasan Pemerintah Daerah dan lemahnya pengetahuan masyarakat tentang konsep kawasan permukiman, ditunjang lagi dengan kebiasaan hidup yang suka mengelompok pada suatu kawasan terutama bantaran sungai mengakibatkan masyarakat dengan seadanya melakukan pembangunan sehingga kawasan yang merupakan kawasan larangan dilakukan kegiatan pembangunan. Hal ini memberikan gambaran visual lingkungan yang kurang baik dan sehat.

Dari hasil analisis dapat disimpulkan beberapa alternatif konsep model penanganan yang dapat dilakukan dengan mensinkronkan kebijaksanaan Pemerintah Daerah yang digariskan dan konsep pemikiran penulis berdasarkan hasil penelitian untuk pelaksanaan penanganan kawasan permukiman kumuh kota Tembilahan di kelurahan Tembilahan Hilir.

1. Pada blok I yang terdiri dari Lorong Bintang 1 dan Lorong Bintang 2 yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha, dan pada blok II yang terdiri dari lorong Kubur dan lorong Natuna yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha, konsep penanganan dapat dilakukan dengan konsep *Land Sharing*.
2. Pada blok analisis III yang terdiri dari lorong Delapan tiga dan lorong SD.05, yang kepadatan bangunannya ± 58 rumah/Ha negara, konsep penanganan

- kawasan dapat dilakukan dengan *Land Consolidation* atau konsep Perbaikan Kampung (KIP). Jadi dalam penanganannya dapat dilakukan dengan salah satu dari kedua konsep penanganan tersebut. Begitu juga untuk blok analisis IV,V, VI, VII dan VII yang terdiri dari lorong Bersama, lorong Delima, lorong Setia Budi, lorong Serba Usaha. Lorong Syariat, lorong Usaha Baru, lorong Sederhana, lorong Pantai Harapan, lorong Setuju dan lorong Suka Damai.
3. Untuk blok analisis IX, yang kepadatan bangunannya 52 rumah/Ha, dapat dilakukan penanganan kawasan dengan konsep *Land Sharing*.
 4. Program pembangunan yang sudah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah belum dapat memecahkan masalah, karena sifatnya stimulan atau rangsangan seperti program perbaikan kampung dan program Unicef. Dalam pelaksanaan proyek tersebut kurang mempertimbangkan faktor lokasi dan status tanah.
 5. Peran Pemerintah Daerah dalam proses pelaksanaan kegiatan penanganan permukiman kumuh adalah mendorong terwujudnya partisipasi masyarakat dengan cara memberikan kemudahan serta bersikap proaktif terhadap masyarakat yang diwujudkan dengan cara memberikan kemudahan melalui penyederhanaan ketentuan perizinan untuk persyaratan pembangunan perumahan dan memberikan subsidi berupa insentif untuk biaya sertifikasi maupun Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
 6. Peran konsultan pembangunan adalah menjalankan fungsi sebagai pendamping masyarakat dalam mewujudkan partisipasi mulai dari awal perencanaan hingga pelaksanaan yang mencakup : sosialisasi program, pengorganisasian masyarakat, perencanaan partisipatif dan pelaksanaan pembangunan fisik. Jadi dalam hal ini adalah sebagai fasilitator antara Pemerintah daerah dan masyarakat.

6.2. S a r a n

1. Jika dilakukan dengan konsep penanganan *Land Consolidation* dalam upaya penanganan permukiman kumuh di kawasan studi, konsekwensinya Pemerintah Daerah yang sebagian besar tanahnya yang didiami masyarakat melepaskan haknya dengan memberikan status hak kepemilikan kepada masyarakat dengan kompensasi yang memadai sesuai dengan kemampuan masyarakat permukiman kumuh tersebut yang relatif masih rendah.

Dalam pelaksanaan *Land Consolidation* ini, pembiayaan ditanggung para peserta *Land Consolidation* melalui sumbangan berupa tanah yang disebut Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) atau berupa uang maupun bentuk sumbangan lainnya. Selanjutnya ditetapkan bahwa TPBP yang dialokasikan untuk membiayai pelaksanaan *Land Consolidation*, diserahkan penggunaanya kepada peserta yang memiliki persil tanah terlalu kecil atau kepada pihak lain dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang jumlahnya disetujui oleh para peserta konsolidasi.

2. Untuk pelaksanaan Program Perbaikan Kampung (KIP) ini maka Pemerintah Daerah harus mengalokasikan anggaran dana untuk menyediakan fasilitas-fasilitas permukiman. Karena pada dasarnya program KIP ini tidak memperbaiki tata letak bangunan, hanyalah meningkatkan kondisi yang ada pada kawasan permukiman agar lebih higienis.

Maka kegiatan yang dilakukan hanya sebatas memperbaiki gang-gang (lorong) yang selama ini kurang baik, menyediakan fasilitas-fasilitas permukiman untuk meningkatkan kualitas fisik lingkungan bersamaan dengan meningkatnya derajat kesehatan masyarakat dan peningkatan derajat

kehidupan masyarakat melalui perbaikan ekonomi dengan kegiatan pinjaman dana secara bergulir. Jadi dalam hal ini Pemerintah Daerah dalam mempersiapkan anggaran dana untuk kegiatan KIP ini relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan kegiatan Land consolidation dan Land sharing.

3. Sedangkan bagi kawasan-kawasan atau blok yang dilakukan dengan konsep model penanganan *Land sharing*, secara bertahap dilakukan pada penduduk yang menempati tanah negara dengan pembangunan rumah. Dalam hal ini pemerintah daerah harus melakukan kerjasama dengan pihak swasta untuk membangun rumah penduduk. Maka pemerintah daerah memberikan subsidi kepada masyarakat dengan jalan menjual sebagian tanah di kawasan tersebut kepada pihak swasta guna memperkecil biaya pembangunan untuk meringankan beban sewa atau cicilan.



*DAFTAR
PUSTAKA*

DAFTAR PUSTAKA

- Bianpoen (1991). "Penataan Kota dan Permukiman Buruk", JIIS. Nomor 1,9-22.
- Cernea. Michael, M. (1992). "The Building Blocks of Participation, Testing Bottom-up Planning". World Bank Discussion Papers. No. 166
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, 1990/1991."Konsolidasi Tanah".
- Danisworo (1988). "Konseptualisasi Gagasan dan Upaya Penanganan Proyek Peremajaan Kota". Pembangunan Kembali Sebagai Fokus. Arsitek ITB. Bandung.
- Handrianto. D (1996). "Peremajaan Permukiman Kumuh dengan Pendekatan Pembangunan yang Bertumpu Pada Masyarakat Sebagai Alternatif Penanganan Permukiman Kumuh". Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Nomor. 22 September 1996 Bandung.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 5 Tahun 1990.
- Judohusodo. S (1991). "Tumbuhnya Pemukim-pemukim Liar di Kawasan Perkotaan". JIIS. Nomor 1.
- (1991). "Rumah Untuk Seluruh Rakyat". Jakarta.
- Karyoedi. M (1993). "Manajemen Lahan Perkotaan" Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Nomor. 10 Triwulan IV/Desember.
- Laboratorium Perumahan dan Permukiman-ITS. "Matrik Identifikasi dan Indikator Permukiman Kumuh".
- Moleong ,L.J (2001). "Metodologi Penelitian Kualitatif". Remaja Karya Bandung.
- Nasution. S, Thomas. M (1988). " Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disetrasi, Makalah". Bumi Aksara.
- Panudju. B, (1999). " Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat berpenghasilan Rendah". Alumni Bandung.
- Setiawan.B, Rahmi. DH (1999). "Perancangan Kota Ekologi". Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Sinulingga. B.D (1999). "Pembangunan Kota" Tinjauan Regional dan Lokal. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Soetrisno. L (1998). "Suatu Catatan Sosiologis Tentang Kemerosotan Tertib Membangun dan Kesadaran Lingkungan di Indonesia". Sejumlah Masalah Permukiman Kota. Alumni Bandung.

Sujarto, Djoko. 1991. "Masalah Peremajaan Kota". ITB Bandung.

Silas. J (1996). "Kampung Surabaya Menuju Metropolitan". Permukiman Marjinal amat Liat.

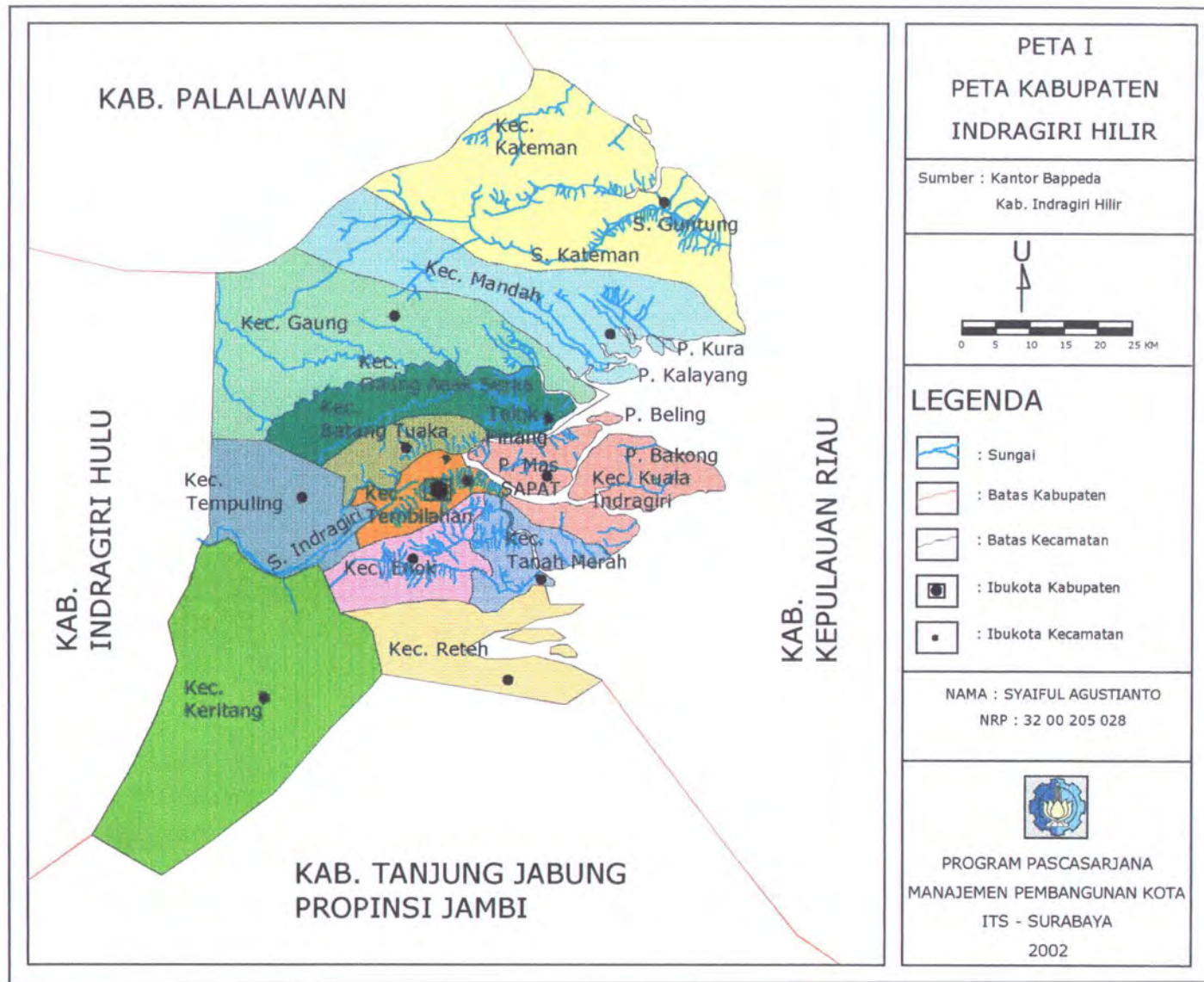
Suryabrata. S (1983). " Metodologi Penelitian". PT. Raja Grafindo, Jakarta.

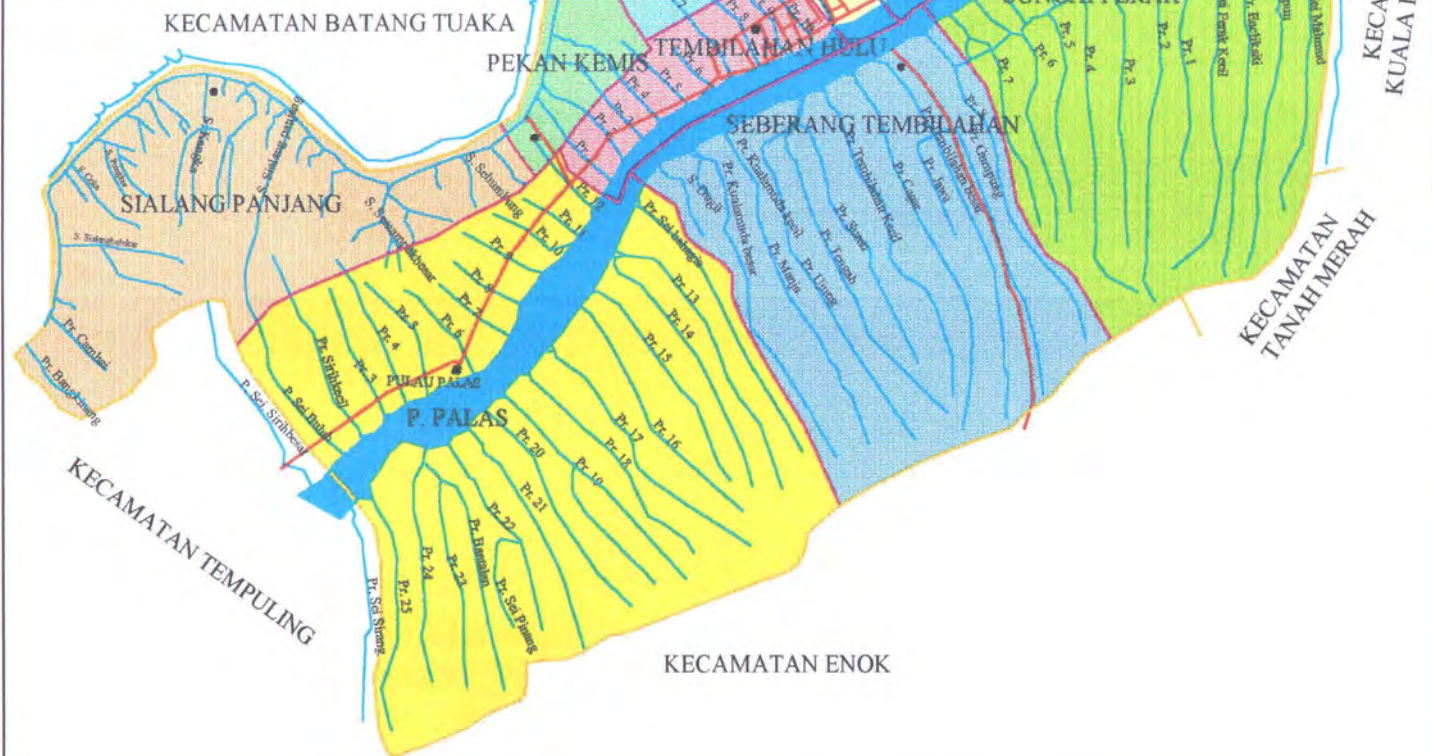
Surakhmad. W (1978). "Dasar dan Teknik Research". Pengantar Metodologi Ilmiah. Tarsito Bandung,

Turner, Jhon Fc. And Robert 1972 . "Freedom to Build". Deweller Control of The Housing Process, The Macmillan Company, New York .



LAMPIRAN A





PETA 2
PETA WILAYAH ADMINISTRASI
KECAMATAN TEMBILAHAN

Sumber : Kantor Camat Tembilahan



- LEGENDA**
- : Ibukota Kabupaten
 - : Ibukota Kecamatan
 - : Ibukota Kelurahan
 - : Jalan
 - : Sungai
 - : Batas Kecamatan
 - : Batas Desa/Kelurahan

NAMA : SYAIFUL AGUSTIANTO
NRP : 32 00 205 028

PROGRAM PASCASARJANA
MANAJEMEN PEMBANGUNAN KOTA
ITS - SURABAYA
2002



KEL. TEMBILAHAN HULU



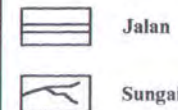
PETA 3 PETA KOTA TEMBILAHAN

Sumber : Kantor Bappeda
Kab. Indragiri Hilir



0 100 500 1000 meter

KETERANGAN



NAMA : SYAIFUL AGUSTIANTO
NRP : 32 00 205 028



PROGRAM PASCASARJANA
MANAJEMEN PEMBANGUNAN KOTA
ITS - SURABAYA
2002



LAMPIRAN B

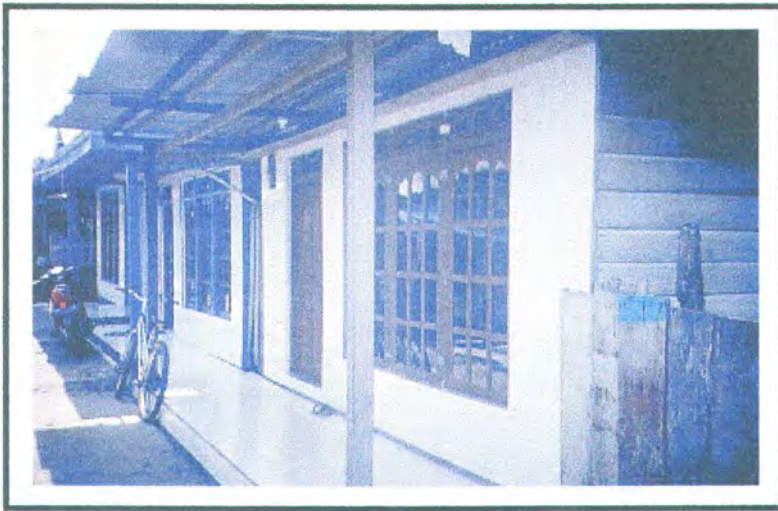
Lampiran B :
Foto-foto Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Studi



Gambar 1.
Salah satu bagian kawasan permukiman kumuh Di wilayah studi



Gambar 2.
Struktur dan Kondisi Rumah yang terbuat dari papan (temporer) di wilayah studi



Gambar 3.
Struktur dan Kondisi Rumah yang terbuat Semi permanen



Gambar 4.
Ruang terbuka (*open space*) yang digunakan untuk usaha penjualan pasir dan batu



Gambar 5.
Ruang terbuka (*open space*) yang merupakan tanah perkuburan



Gambar 6.
Ruang terbuka (*open space*) tanah masyarakat yang belum terbangun



Gambar 7.
Jalan Utama kota yang melewati kawasan permukiman kumuh



Gambar 8.
Jalan lorong (gang) dalam kawasan studi yang merupakan jalan semen



Gambar 9.
Masyarakat pada kawasan studi membuka usaha berjalan di rumah



Gambar 10.
Usaha wartel masyarakat di Kawasan studi



Gambar 11.
Rumah Sakit Umum yang berdekatan dengan kawasan studi



Gambar 12.
Fasilitas ibadah (mesjid) yang ada dekat kawasan studi



Gambar 13.
 Fasilitas Pendidikan (SD. 05) yang dekat dengan kawasan studi



Gambar 14.
 Tempat penampungan air hujan pembagian pemerintah pada kawasan studi



Gambar 15.
Jalan jerambah di kawasan studi



Gambar 16.
Bagian kawasan studi yang tergenang air pada saat musim banjir



Gambar 17.
Perumahan yang dibangun dengan sistem umpak pada kawasan studi



Gambar 18.
Perumahan yang dibangun di pinggir sungai pada kawasan studi